

rechtskräftige Ausfertigung

Textteil

**Bebauungsplan Nr. 30 "Straßacker"
Marktgemeinde Fischach**

Städtebau - Architektur

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

86159 Augsburg

Augsburg, den

02.02.1999



Stefan Quarg

Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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 22.06.1998 als Satzung.

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet nordöstlich der Augsburgener Straße (Staatsstraße 2026) der Marktgemeinde Fischach gilt die von dem Architekten **Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 30.07.1998, Fassung vom 02.02.1999, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

1. 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, Ausnahmen gemäß §4/3 BauNVO sind ausgeschlossen), als

Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 BauNVO und als

Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE red) im Sinne des §8 der BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß §6/3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten i.S.d. §4 Abs.3 Satz 2 sowie Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (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 (§20/3 BauNVO).**

2.2 Dächer

2.2.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten ein Dachüberstand von 50cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30cm 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. Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.

2.2.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt 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 1,5qm 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.

2.3 Höhenlage der Gebäude

2.3.1 E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
(ein zweites Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig).

- Dachneigung 42-48°
- Traufhöhe max. 3,40 m (gemessen ab OK FFB EG)
- Firshöhe max. 9,20 m (gemessen OK FFB EG)
- Kniestock max. 0,60 m
- Sockel max. 0,30 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 EG) der Häuser wird mit m ü. NN entsprechend Planeintrag festgeschrieben.

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

Für alle Gebäude gilt:

- Terrassen oder Freisitze dürfen nicht mehr als 50cm über gewachsenem Grund angelegt werden
- das Freilegen der Kellergeschosse als Vollgeschosse ist unzulässig

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 Dachziegel bzw. Dachsteineindeckungen zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Die in der B-Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

2.4.2 Fensteröffnungen, die größer als 1,3m² sind, sollen durch Sprossen gegliedert werden.

2.4.3 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.

2.4.4 Ortsfremde Materialien, wie Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Desgleichen gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

2.4.5 Bei allen Gebäuden muß der First höhengleich über der Längsrichtung verlaufen.

2.4.6 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelhäuser sind zulässig. Holzblockhäuser aus Rundlingen sind unzulässig.

2.4.7 Innerhalb der Giebeldreiecke sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig (z. B. Erkertürme, Loggien, etc.). Untergeordnete Bauteile, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.

3.0 Festsetzungen für das Mischgebiet (MI) und das Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE red)

3.1 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1.2 Bebaute Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§20/3 BauNVO).

3.1.3 Bei der GRZ im Mischgebiet (Supermarkt) bleiben die Flächen für notwendige Stellplätze und deren Zufahrten ohne Berücksichtigung (§19 Satz 2 BauNVO).

3.1.4 Im Mischgebiet (Supermarkt) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß ausnahmsweise auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50m Länge innerhalb der Baugrenzen und unter Beachtung der BayBO zulässig sind.

- 3.1.5 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 70cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 50cm 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 2,50m zulässig.
Für die Hauptgebäude sind die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Dachformen zulässig.
- 3.2.2 Werden im Gewerbe- bzw. Mischgebiet neue Wohn- bzw. Bürogebäude errichtet, sind sie mit ziegelgedeckten, rot- bis anthrazitfarbenen Satteldächern, Dachneigung 32-38°, auszuführen.
- 3.2.3 Nebengebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie **einheitlich** zu gestalten.
- 3.2.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben mit geneigten Flächen nur bei Wohn-, Büro- und landwirtschaftlichen Gebäuden zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5m² 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. Die o.g. Quergiebel dürfen bis max. 6,40m vor das Hauptgebäude vorgesetzt werden. Zwischen Gebäudeeck und Giebel ist mind. ein Versatz von 1m einzuhalten.
- 3.2.6 Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut unzulässig (z. B. Binder etc.).

3.3 Höhenlage und zusätzliche Festsetzungen für die Gebäude

- 3.3.1 Im Gewerbegebiet darf die Höhe der OK FFB EG max. 30cm über Höhenlage Erschließungsstraße betragen, gemessen jeweils an der Erschließungsstraße 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 Höhenbezug OK FFB EG 30cm über der natürlichen Geländeoberkante an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite im Mittelpunkt der Gebäudefront. Die OK FFB des Erdgeschosses des Einzelhandels im westlichen Geltungsbereich wird mit 497,00m ü. NN festgeschrieben.

- 3.3.2 Im Anlieferungs- und Ladebereich ist eine Sockelhöhe von max. 1,50m 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 8m ist bauseits ein zweiter Rettungsweg sicherzustellen.

3.3.6 Höhenlage der Gebäude - Mischgebiet

- I
- Erdgeschoß mit Dachgeschoß
(ein zweites Vollgeschoß im Dachraum ist unzulässig).
 - Dachneigung 20-25°
 - Traufhöhe max. 4,50 m (gemessen ab OK FFB EG)
 - Firsthöhe max. 9,80 m (gemessen OK FFB EG)
 - kein Kniestock

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

Höhenlage der Gebäude - Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen

- I + D
- Erdgeschoß, Obergeschoß als Dachgeschoß
(ein drittes Vollgeschoß im Dachraum ist unzulässig).
 - Dachneigung 32-38°
 - Traufhöhe max. 4,20 m (gemessen ab OK FFB EG)
 - Firsthöhe max. 9,00 m (gemessen OK FFB EG)
 - Kniestock max. 0,30 m

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

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, Holzverschalte oder Holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen) auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen sowie schwarze Holzanstriche sind unzulässig.
- 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 zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50m 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.
- 3.5 Erschließung
- 3.5.1 Sämtl. nutzbare Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind von der Str. A (Erschliessungsstr.) anzubinden.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Garagen dürfen nur an Grundstücksgrenzen gem. BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen sind unzulässig. Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig. Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze vorzusehen, wobei vor der Garage kein Stellplatz liegen darf. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 6m einzuhalten.

Es gelten die Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Fischach. (1,5 St.Pl. pro Wohneinheit)

5. Behälter für Abfallbeseitigung

- 5.1 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.

6. Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße ist ein Sichtdreieck in Richtung Südwesten mit Seitenlängen 10/70m und in Richtung Nordosten mit den Seitenlängen 10/175m von sichtbehindernden Gegenstände aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St 2026 ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70m beträgt.

7. Baugrenzen und Abstandsflächen

7.1 Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

7.2 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 1,0m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis 15m² um 2,5m über die Baugrenzen errichtet werden.

8. Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Freistehendes Einzelhaus 450 m²

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen im Baugebiet sind als Baumreihe mit Arten der Pflanzliste Bäume bzw. als lockere Gehölzfläche mit Arten der Pflanzliste Sträucher anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 6m. Der Pflanzabstand der Sträucher in der Gehölzfläche beträgt 1,20m. Je 50m² begonnene Gehölzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.

9.2 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß §9 Abs.1 Nr.16.
Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahe Mulde mit geschwungener Uferlinie anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt mit Arten der Pflanzliste Sträucher. Je 50m² begonnene Gehölzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

9.3 Pflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9.3.1 Allgemeines

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Sämtliche Begrünungen sind spätestens 12 Monate nach Gebäude- bzw. Erschließungsfertigstellung auszuführen.

9.3.2 Baumpflanzungen

Die dargestellten Bäume in der Planzeichnung sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Standorte bis max. 2m sind möglich. Die Mindestqualität der Bäume soll 16-18 cm Stammumfang betragen, die der Sträucher 60-100cm Höhe, 3 mal verschult, mind. 3 bzw. 4 Triebe.

Pflanzliste Bäume

Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria "Magnifica"
Elsbeere	Sorbus torminalis
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus communis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Weide	Salix spec.

Pflanzliste Sträucher

Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Weinrose	Rosa rubiginosa
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Pro 200m² Gartenfläche ist ein Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume werden angerechnet.

9.3.3 Fassadenbegrünung

Außenwände, die über mehr als 4m Breite fensterlos sind, sind dauerhaft mit Spalierobst zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

9.4 Versiegelung von öffentlichen Fuß- und Radwegen

Bei Versiegelung von öffentlichen Fuß- und Radwegen ist das anfallende Regenwasser über die Wegränder zu versickern. Parkierungsflächen und Wirtschaftswege für Land- und Forstwirtschaft sind wasserdurchlässig zu gestalten.

9.5 Regenwasser

Das von Dachflächen oder befestigten Belägen abfließende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten.

9.6 Einfriedungen

Im Allgemeinem Wohngebiet sind alle Einfriedungen aus senkrechten Holzlattenzäunen in einer Höhe von 0,90m auszubilden. Zaunsockel sind grundsätzlich nicht gestattet.

Abgrenzungen zwischen privaten Baugrundstücken sind mit Einfriedungen freier Wahl bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

Im Gewerbegebiet sind als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Lattenzäunen zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel (Sockel max. 0,20m) 0,90m nicht übersteigen. Formhecken sind nicht zulässig.

9.7 Entwässerung der Oberflächen und Dachflächen

9.7.1 Alle Abwässer werden in geschlossenen Leitungssystemen abgeführt. Das Regenüberlaufbecken wird als offenes Becken geplant und unterhalten. Es ist kurzfristig mit einem gewissen Geräuschpegel zu rechnen (Überlaufschwelle, Beckenstrahreiniger, Wasserfallgeräusche etc.).

9.7.2 Stellplatzanlagen

Private Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.

10. Immissionsschutz

10.1 Allgemeines

Die Bauausführung der Gebäude ist entsprechend der Bestimmung 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 und deren Nebeneinrichtungen) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet.

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

10.2 Landwirtschaft

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

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

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

10.3 Bei Realisierung des Verbrauchermarktes ist im Zuge der Genehmigungsplanung seitens des Betriebes oder des Antragstellers ein Schallschutzgutachten zur Sicherung der Rechte angrenzender Bebauung nachzuweisen. Darüberhinaus ist bei dem Schallschnitznachweis auf die schalltechnische Summenwirkung der Verbrauchermarktfläche und der angrenzenden Gewerbeeinheiten hinzuweisen. Die Summenwirkung ist zu berücksichtigen.

11. Versorgungsleitungen

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

12. Bewehrungsvorschrift

12.1 Mit Geldbuße bis zu **DM 100.000**, kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89/1 Nr.10 BayBO)


12.2 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).

13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß §12 BauGB rechtsverbindlich.

- 6. April 1999

Fischach,


.....
Bürgermeister



Hinweise allgemein

- **Archäologische Funde sind meldepflichtig!**
- **Während des Baus kann Schichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.**
- **Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser bzw. drückende Hangwässer zu sichern (wasserdicht ausbilden).**
- **Die statischen Belange von "drückendem Erdreich" sind fach- und sachgerecht bei jedem Gebäude zu berücksichtigen.**
- **Die Gebäude sind so zu konzipieren, daß Hangoberflächenwasser von den Gebäuden ferngehalten wird.**
- **Innerhalb eines 50-m-Korridors entlang des Schienenstranges haben sämtliche Gebäude die schienenverkehrsbedingten Erschütterungen statisch mit zu berücksichtigen; es wird auch auf die ausreichende Entkoppelung entsprechend DIN 4109 aufmerksam gemacht.**
- **Bei Abweichungen vom B-Plan sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Gemeinde nachzuweisen.**
- **Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der B-Plan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.**