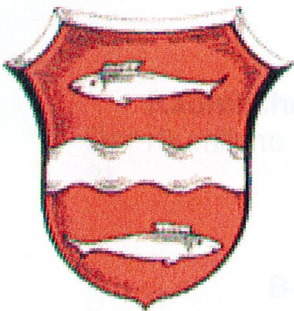


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.39

BAUGEBIET: „AN DER BLUMENSTRASSE“



MARKT FISCHACH
LANDKREIS AUGSBURG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|---------|--|----------|
| Teil A: | - Planzeichnung | M 1:1000 |
| | - Übersichtsplan | M 1:2000 |
| | - Auszug aus dem FNP | M 1:5000 |
| Teil B | - Textliche Festsetzungen | |
| Teil C | - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB) | |

Augsburg, den 25. Juli 2006
Fassung vom 16.12.2008

Architektur und Raum

Quarg Dipl. Ing. Architekt
Schöneckstr. 4
86163 Augsburg
Tel. 0821/585528
Fax. 0821/585232
Mail stadtbau@architekt-quarg.de

Marz Dipl. Ing.
Landschaftsplaner
Fischach

Satzung über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „An der Blumenstraße“ des Marktes Fischach

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 16.12.2008 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 16.12.2008. Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 16.12.2008.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 Abs. 1 Bay BO handelt, wer den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

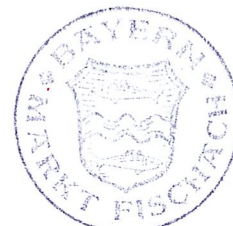
Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Markt Fischach, den

22.01.09

.....
1. Bürgermeister Herr Ziegelmeier



.....
Siegel

Inhaltsverzeichnis

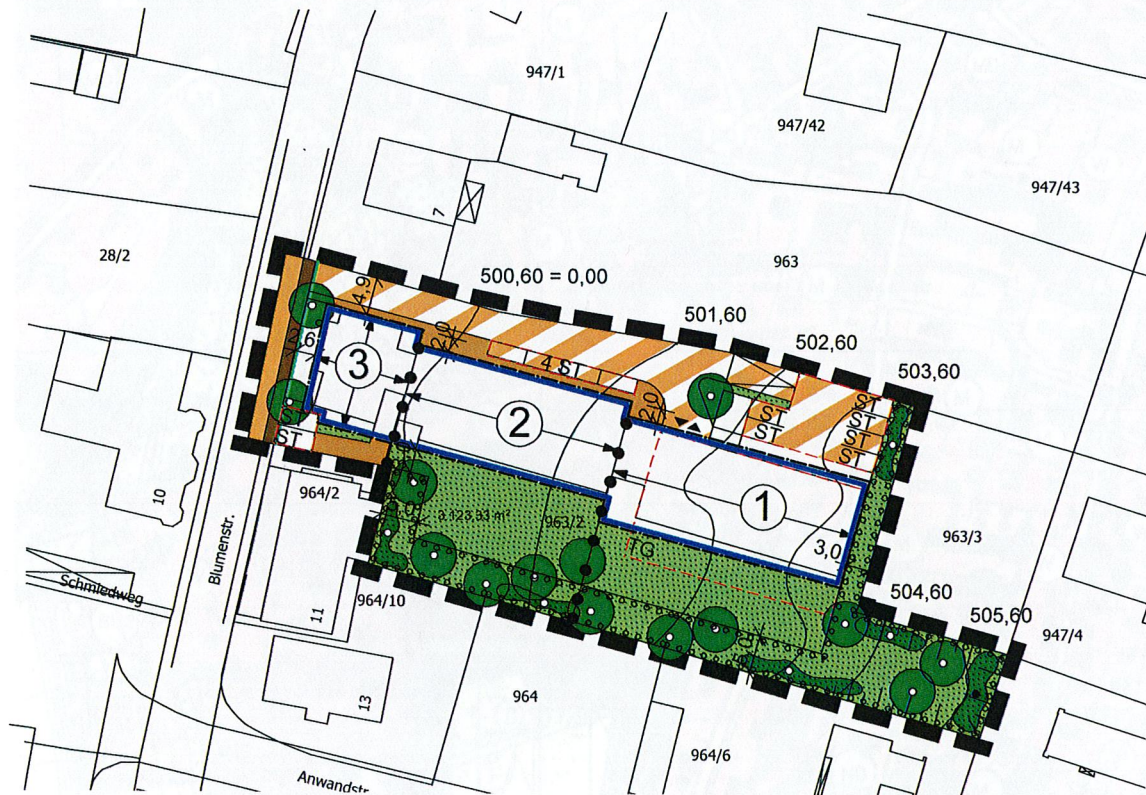
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Planzeichnung 1:1000 mit Übersichtsplan	4
Auszug des FNP.....	5
B Textliche Festsetzungen.....	6
B.1 Allgemeine Vorschriften.....	6
B.2 Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
B.3 Hinweise allgemein.....	13
C Begründung	15
C.1 Lage und Bestand des Planbereiches.....	15
C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	16
C.3 Anlass und Ziele der Planung	17
C.4 Planungskonzept und Festsetzungen	19
C.5 Technische Festsetzungen	23
C.6 Altlasten.....	25
C.7 Örtl. Bauvorschriften	25
C.8 Städtebauliche Statistik.....	25

Auszug 1:1000

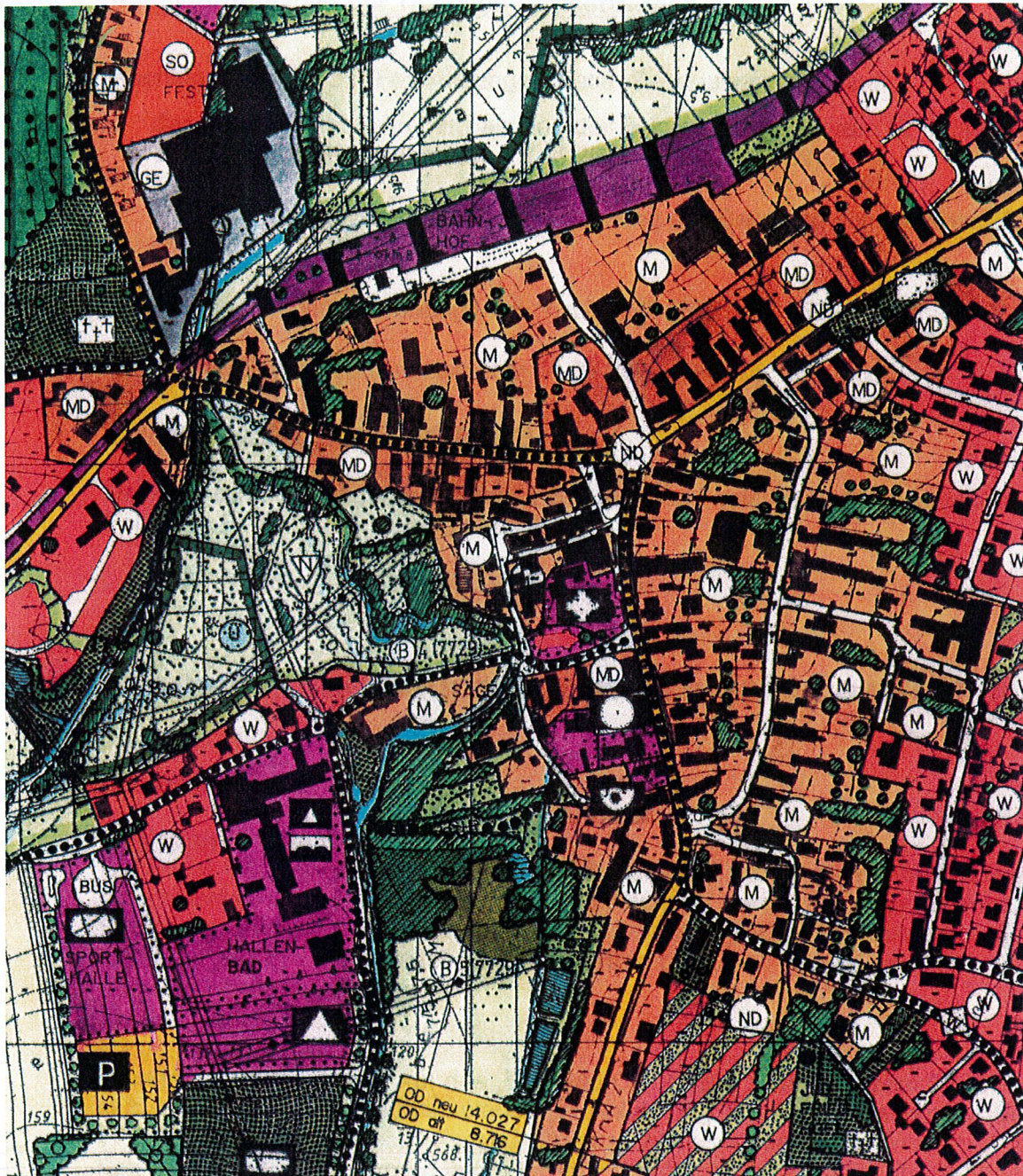
A. Planzeichnung im Maßstab 1:1000

B. (Im Anhang!)

Nutzungsschablone ①		Nutzungsschablone ②		Nutzungsschablone ③	
Fläche 1 "Betreutes Wohnen"	III FH = 10,42 Siehe Text	Fläche 2 "Betreutes Wohnen"	III FH = 10,33 Siehe Text	Fläche 3 "Betreutes Wohnen"	III FH = 11,31 Siehe Text
GR 1226 qm	GF 3370 qm	GR 1226 qm	GF 3370 qm	GR 1226 qm	GF 3370 qm
o Siehe Text	SD 8° - 15°	o Siehe Text	SD 8° - 15°	o Siehe Text	SD 48° - 52°



Ausschnitt M 1:1000



Auszug Flächennutzungsplan 1:5000

B. Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften

B 1.1 Rechtsgrundlagen der Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert am 13.06.2004 (BGBl. IS. 1359).
- 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 vom 14.08.2007 (GVBl S. 588)

B.1.2 Geltungsbereich mit Flurnummern

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan. Folgende Fl. Nrn. sind hiervon erfasst:

- Fl. Nr. 963/2
- Fl. Nr. 112/5 Teilfläche / Blumenstraße

B.2 Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B 2.1 Art der baulichen Nutzung

B 2.1.2

„Betreutes Wohnen“

Der in der Planzeichnung mit Fläche für „Betreutes Wohnen“ gekennzeichnete Bereich einschließlich ihrer begleitenden Grünflächen wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (Eingabe) gem. § 12 Abs. 1 BauGB sowie einem Städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB belegt.

.Allgemein zulässig sind:

(1)

Wohnnutzungen in der Form des „Betreuten Wohnens“. Unter diesem Begriff versteht sich im Sinne des Bebauungsplanes (in Anlehnung an das „Basiskonzept Betreutes Wohnen des Landkreises Augsburg“) ausschließlich diejenige Wohnform bei der Senioren neben einer barrierefreien Wohnanlage/Wohnung gemäß DIN 18025-1 und -2 („Barrierefreie Wohnungen“) Grundleistungen (allgemeine Betreuungsleistungen) und Wahl- bzw. Zusatzleistungen (weitergehende Betreuungsleistungen) gemäß DIN 77800 („Qualitätsanforderung an Anbieter der Wohnform ‚Betreutes Wohnen für ältere Menschen‘“) angeboten wird, um ihnen eine selbstständige und selbstbestimmte Haushalts- und Lebensführung bei gleichzeitiger Einbindung in die sozialen Strukturen der Hausgemeinschaft und des Wohnumfelds zu ermöglichen. „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ bietet keine heimähnliche Vollversorgung; es ist keine stationäre Einrichtung im Sinne des Art. 2 Abs. 1 PflWoqG, sondern vielmehr „Betreutes Wohnen“ gemäß Art 2 Abs. 2 dieses Gesetzes.

Die Wohnung darf nur von Bewohner genutzt werden, die zum Zeitpunkt des Bezugs der jeweiligen Wohnung

- das 60. Lebensjahr vollendet haben oder
- pflegebedürftig im Sinne des § 14 SGB XI oder
- schwerbehindert im Sinne des § 2 Abs. 2 SGB IX sind (Nutzungsvoraussetzungen).

Es genügt jedoch, wenn eine diese Nutzungsvoraussetzungen von nur einem Bewohner der jeweiligen Wohnung erfüllt wird. Eine Fortsetzung der Nutzung einer Wohnung durch Bewohner, die keine der Nutzungsvoraussetzungen erfüllen, ist dann zulässig, wenn diese zuvor diese Wohnung zusammen mit einem Bewohner genutzt haben, der eine der Nutzungsvoraussetzungen erfüllt hat. Bewohner ist jeder nicht nur vorübergehende Nutzer einer Wohnung, unabhängig davon ob davon, ob er Eigentümer oder Mieter der Wohnung ist oder sie auf Grundlage einer anderen Vereinbarung nutzt.

Bewohnt hiernach ein Wohnungseigentümer seine Einheit nicht persönlich, so ist er zu verpflichten, diese Wohnung einer Person zur Verfügung zu stellen, welche die vorbeschriebenen Nutzungsvoraussetzungen erfüllt.

(2)

Weiterhin ist zur Verwirklichung dieser Zweckbestimmung fortwährend ein Betreuungsträger mittels eines Betreuungsträgervertrags zu bestellen, dessen Leistungen mindestens den Anforderungen der DIN 77800 in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen müssen. Zum Nachweis der Übereinstimmung mit DIN 77800 ist jedoch keine Zertifizierung nötig.

(3)

Eine Änderung der oben beschriebenen Zweckbestimmung sowie der Regelungen zu ihrer Verwirklichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Marktes Fischach. Diese gilt bereits heute als erteilt:

- für eine Nutzungsänderung in sonstige Wohnnutzungen im Umfang von maximal 30 % der errichteten Gesamtgeschossfläche, sowie
- für eine Nutzungsänderung in Räume für den Betreuungsträger im Sinne der Ziffer B.2.1. 2 Abs. 2 für maximal 220 m² der errichteten Geschossfläche.

B 2.2

Maß der baulichen Nutzung

B 2.2.1

Im Geltungsbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei längeren Baukörpern (über 50 m Länge) Gebäudeteile mit jeweils einer Maximallänge von 35 m auszubilden sind und nur mit reduzierten (im Maß der baulichen Nutzung und Ausdehnung und Höhe) Zwischenbaugliedern* verbunden werden dürfen.

*Zwischenbauglieder = bauliche Verbindung zwischen zwei Gebäudeteilen

B 2.2.2

Im Geltungsbereich sind die in der Planzeichnung für die Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) angegebenen Werte als Höchstgrenze für alle Teilbereiche zusammen (d.h. 1226 m² GR insgesamt für Teilbereiche 1,2 und 3, bzw. 3370 m² GF insgesamt für Teilbereiche 1,2, und 3) zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, das in der Anlage „Baugrundstück“ gemäß § 19 Abs. 3 (Schlussatz) BauNVO festgesetzt ist.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze
Architektur und Raum, Schöneckstraße 4, 86163 Augsburg

mit ihren Zufahrten die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 1 BauNVO bis zu 50 v. H. überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig. Es wird eigens darauf hingewiesen dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 in die Grundfläche einzurechnen sind.

- B.2.2.3 Es gelten grundsätzlich die Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Werden jedoch Baugrenzen festgelegt, die im Einzelfall geringere Abstandsflächen ermöglichen, wie diejenigen der BayBO, so gehen die Baugrenzen den Abstandsflächenvorschriften vor. In diesem Fall sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO geringere Abstandswerte (innerhalb dieses Bebauungsplanes) als unter Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgegeben, zulässig unter Beachtung der Festsetzungen zu den maximalen Höhen in B.2.3..

B 2.3 Allgemeine Festsetzungen zu den zulässigen Gebäuden

B 2.3.1 Fläche 1 „Haus Ost -Betreutes Wohnen“

Hauptgebäude:	III Vollgeschosse / TG Bezugshöhe = OK FFB EG (+2,93 m) Dachform = SD TH = 9,45 m FH = 10,42 m
	<u>Dachfestlegungen</u>
	SD(Satteldach) TH = OK Sparren ab OK FFB EG bei VK Außenwand Traufe gemessen FH = OK Sparren ab OK FFB EG bei VK Außenwand Satteldachfirst gemessen.
	KN (Kniestock) ohne Festlegungen
	Dachneigungen mind. 8°-15°
Nebengebäude:	I-geschossig Höhen gem. BayBO Dachformen: FD, SD, PD Dachneigungen: gem. Hauptgebäude bzw. bis 0°

B 2.3.2 Fläche 2 „Haus Mitte -Betreutes Wohnen“

Hauptgebäude	III Vollgeschosse Bezugshöhe = OK FFB EG (+/- 0,00 = 500,60 NN) Dachform = SD TH = 9,38 m FH = 10,33 m
	<u>Dachfestlegungen</u>
	SD(Satteldach) TH = OK Sparren ab OK FFB EG bei VK Außenwand Traufe gemessen. FH = OK Sparren ab OK FFB EG bei VK Außenwand Satteldachfirst gemessen.

	KN (Kniestock)	ohne Festlegungen
	Dachneigungen	mind. 8°-15°
	Nebengebäude	I-geschossig Höhen gem. BayBO Dachformen: FD, SD, PD Dachneigungen: gem. Hauptgebäude bzw. bis 0
B 2.3.3	<u>Fläche 3 „Haus West -Betreutes Wohnen“</u>	
	Haupt- / Nebengebäude	III Vollgeschosse Bezugshöhe = OK FFB EG (+/- 0,00 = 500, 60 NN) Dachform = SD TH = 6,36 m FH = 11,31 m
		<u>Dachfestlegungen</u>
	SD(Satteldach)	TH = OK Sparren ab OK FFB EG bei VK Außen- wand Traufe gemessen. FH = OK Sparren ab OK FFB EG bei VK Außen- wand Satteldachfirst gemessen.
	KN (Kniestock)	ohne Festlegungen
	Dachneigungen	mind. 48°-52°
	Nebengebäude	unzulässig
B 2.3.5	<u>Fixierung der Höhenlage der Gebäude; verwendete Abkürzungen:</u>	
	TH =	Traufhöhe
	FH =	Firsthöhe
	FFB =	Fertigfußboden
	RD =	Rohdecke
	EG =	Erdgeschoss
	OK =	Oberkante
	VK =	Vorderkante
	FD =	Flachdach
	PD =	Pulldach
	SD =	Satteldach
	KN =	Kniestock
	NN =	Normal Null über dem Meer
B.2.3.5	<u>Höhenbezüge</u>	
	OK FFB EG :	50 cm über OK Blumenstraße im Geltungsbereich = 500,60 NN
	FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben. Das natürliche Gelände ist nachzuweisen!	

B.2.3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig sind Aufschüttungen und Böschungen von zulässigen EG – Höhen – Bezügen zu angrenzenden Grundstücksbeständen bis max. 1,75 m sowie unbegrenzt innerhalb des Geltungsbereiches. Im Bereich der Grundstücksabwicklung an der Blumenstraße sind Aufschüttungen und Anböschungen nur bis max. 75 cm zulässig.

Zulässig sind Abgrabungen innerhalb des Geltungsbereiches. Angrenzende Grundstücks – Bestandshöhen sind zwingend einzuhalten und zu belassen. Abgrabungen im Grundstücksabwicklungsbereich an der Blumenstraße sind unzulässig!

B 2.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

B 2.4.1 Größere Dachneigungen der Nebengebäude (Nebengebäude gem. BayBO) gegenüber den Hauptgebäuden, sind unzulässig.

B 2.4.2 Außenwände sind in Gestalt und Farbe aufeinander abzustimmen. Leuchtfarben bzw. grelle Farben, sowie absolut ortsfremde Materialien wie Metallvorhangfassaden, Spaltklinkerfassaden oder Verkleidungen aus Holzrundlingen, sind unzulässig.

B 2.4.3 Die Dachdeckungen sind mit roten bis braunen kleinformatigen (max. 50/50 cm) Dachplatten bzw. Metalldeckungen aus Kupfer oder Titanzink zulässig. Glänzende Deckungen wie Chrom oder Edelstahl sind unzulässig. Oberflächenbehandelte Metalle in den zulässigen Farben der Dachplatten sind ebenso zulässig. Das Gebäude „West“ an der Blumenstraße ist mit Ton- oder Betonziegeln zu decken

B 2.4.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben nur bei dem Gebäude der Fläche 3 (Gebäude West) zulässig

B 2.4.5 Hier sind verschieden große Gauben auf einer Dachfläche unzulässig. Die Summe der Breite aller Gauben darf max. 1/3 der davor liegenden Trauflänge des Daches betragen.

B 2.4.5 Zwischen den Bauteilen 1 und 2 (gem. Nutzungsschablone ist eine wirksame optische Zäsur durch ein Bindeglied gegenüber dem Hauptbaukörper vorzusehen.

B 2.5 Technische Festlegungen für Gebäude

B 2.5.1 Technische Nebenanlagen i.V.m. Werbeflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind als selbst leuchtende Schriftzüge aus Nachbarschutzgründen unzulässig.

B 2.5.2 Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. der Attika bleiben.

B 2.5.3 Werbeflächen sind hingegen im baulichen Zusammenhang mit Mauern oder im Bereich des jeweiligen Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 0,7 m zulässig. Sie sind nur an Gebäuden und parallel zu Außenwänden zu errichten.

B 2.6 Garagen und Stellplätze

B 2.6.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Grenzgaragen sind generell unzulässig.

- B 2.6.2 Pro WE (Wohneinheit) „Betreutes Wohnen“ ist ein Faktor von 0,75 anzuwenden. Ansonsten sind die Anzahl der Stellplätze sowie Besucherstellplätze gem. Stellplatzsatzung des Marktes Fischach vom 21.05.1999, und im Zweifelsfall gem. der BayBO zu ermitteln und innerhalb der Fl. Nr. 963/2 nachzuweisen.
- B 2.6.3 Die Zufahrt zu den Stellplätzen hat entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan an der Nordgrenze zu erfolgen.
- B 2.6.4 Sonstige Zufahrten zu der Blumenstraße sind unzulässig.
- B 2.6.5 Tiefgaragen sind nur im Bereich der Fläche 1 (Haus „Ost“) zulässig Die Garagenzufahrt ist mit den offenen Stellplätzen an der Nordgrenze vorzusehen.

B 2.7 Grünordnerische Festsetzungen

B 2.7.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verbesserung der gestalterischen Wirksamkeit im Ortsbild, sind 5 Bäume aus der unten stehenden Liste, in einer Pflanzgröße von Stammumfang = 25-30 cm gem. Festsetzungen im Planwerk zu pflanzen

B 2.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der festgesetzten Flächen sind im südlichen und südöstlichen Grundstücksteil Strauchpflanzungen, durchmischt mit Obstbaum- Hochstämmen (auf Sämlingsunterlage) in lockerer Pflanzanordnung (mind. 8 -10 m) anzulegen.

B 2.7.3 Ausführungen

BÄUME

- Gesamtzahl Bäume laut Plandarstellung.
- Die Qualitäten der Bäume entsprechen den FLL bzw. BdB – Gütebestimmungen.
- Abgegangene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- Artenliste

Mindestqualität :

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia in Sorten	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage

- Apfel
- Birne (Mostbirnen)
- Walnuß

Heister: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn

STRAUCHPFLANZUNGEN

- Qualitäten: Verpflanzte Sträucher, 60 – 100 cm nach FLL - Gütebestimmungen
- Pflanzraster: 1,20 x 1,20 cm

- Artenliste

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista tinctora	Färberginster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

PFLEGE:

- Extensive Nutzung
- Nicht zulässig sind: Pflanzung fremdländischer Koniferen (Nadelgehölze) und von Laubgehölzen mit panaschierter Belaubung.

B 2.8 Behälter für Abfallbeseitigung

- B 2.8.1 Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.
- B 2.8.2 Container müssen an einem mind. zweiseitig umschlossenen, eingrünnten Standort aufgestellt werden.

B 2.9 Immissionsschutz Lärm und Geruch!

B 2.9.1 Immissionsschutz Lärm

Nachdem sich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem **Gebiet, in dem vorwiegend Wohnungen untergebracht sind** befindet, sind:

tagsüber (6.00 Uhr früh – 22.00 Uhr abends) 55 dB (A)

nachts (22.00 Uhr abends – 6.00 Uhr früh) 40 dB (A)

an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten einzuhalten

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Architektur und Raum, Schöneckstraße 4, 86163 Augsburg

Dachaufbau und Vorbauten) muss den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 (Tabelle 8) genügen. Ergänzend gelten die Anforderungen aus der schalltechnischen Bewertung des Büro BEKON, Augsburg vom 23.10.2008 LA08-160-G01-2.doc, welches als Anlage beigefügt ist. Die Einhaltung der Werte ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist bei zulässiger Mischnutzung gemäß Ziff. B.2.1 nachzuweisen, dass die unter Ziffer B.2.9.1 festgesetzt Immissionswerte in der Nachbarschaft unter Beachtung der Summenwirkung erfüllt sind. Die Gutachten sind zusammen mit der Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird unter Zugrundelegung der DIN 18005 sowie der TA Lärm die Schutzbedürftigkeit der schützenswerten Nutzungen hinsichtlich Lärmemissionen aus der Nachbarschaft auf Immissionswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgelegt.

Tiefgarage:

- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
- b) für den Torantrieb der Schüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Funkfernsteuerung auszurüsten,
- c) ein geräuscharmes Garagentor einzubauen,
- d) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten.
- e) die Tiefgaragenentlüftung ist – sofern erforderlich – über Dach der jeweiligen Gebäudekomplexe vorzunehmen.

B 2.10 Ver- und Entsorgung

- B 2.10.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.
- B 2.10.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist bei 5 Min. Regendauer bis zu QR 37,8 l/sec dem gemeindlichen Mischsystem zuführbar. Darüber hinaus anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist mittels Rigolen dem Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen.
- B 2.10.3 Abwasser ist generell dem gemeindlichen Entsorgungskanal (Mischsystem) in der Blumenstraße zuzuleiten.
- B 2.10.4 Die Wasserversorgung wird durch den Markt Fischach gewährleistet.
- B 2.10.5 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Augsburg.

B 2.11 Einfriedungen

- B 2.11.1 Einfriedungen bis 2.0 m Höhe sind generell an den Grenzen in Richtung Norden, Osten und Süden zulässig.
Entlang der Blumenstraße sind Einfriedungen unzulässig. Ausnahme hierbei sind Absturzsicherungen für höherliegende Terrassen und Weg mit senkrechtem Höhenunterschied von > 0,50 m.

Die Einfriedungen sind aus Metall, an Stahlstützen zu erbringen. Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches sind in Abhängigkeit der Nutzungen zulässig.

- B 2.11.2 Einfriedungen sind gemäß grünordnerischer Auflagen zu hinterpflanzen. Der Durchlaß für Kleintiere, sowie eine Bodenfreiheit von 10 cm hierfür, ist zu gewährleisten.

B.3 Hinweise allgemein

- B.3.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzresten, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 50) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- B.3.2 Während des Baus können Schichtenwässer bzw. Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.

- B.3.3 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

- B.3.4 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den Mischwasserkanal zu leiten.

- B.3.5 Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.

- B.3.6 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- B.3.7 Die Objekte innerhalb des Geltungsbereiches sind gegen wild abfließendes Oberflächenwasser zu schützen.

- B.3.8 Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV) sowie dem technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen. Entsprechende Unterlagen sind im LRA Augsburg erhältlich. Für die Differenzierung von verschmutztem oder unverschmutztem Niederschlagswasser

(Oberflächenwasser) ist auf das Merkblatt ATV-DVWK-M-153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser von der dtsh. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 = Planung, Bau und Betrieb für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu verweisen.

Bei allen Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser in großem Umfang ist ein Gestattungsverfahren notwendig!

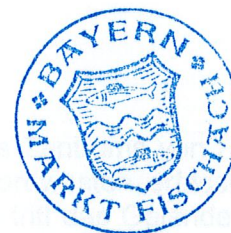
B.3.9 Für Löschwasser ist eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2 Std. notwendig und einzurichten.
Es gelten die techn. Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten.

B.3.10 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände 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.

Markt Fischach den

22. Jan. 2009


1. Bürgermeister Ziegelmeier



Siegel

C. Begründung

C.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerörtlich, östlich der Hauptstraße Fischachs, mit Anbindung an die Blumenstraße. Topographisch geht hier der Zentralort in die bebaute östliche Schmutterleite über, ehe sich ebenfalls innerörtlich das Schmuttertal mit dem Neufnachtal vereint. Südlich, westlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen Wohnbaustrukturen, bzw. aufgelassene Landwirtschaften an. Entlang der Blumenstraße sind Mischstrukturen mit Büros und vereinzelt Dienstleistungen, Handel und Handwerk zu erwähnen.

Die Fläche stellt sich als hochversiegelte ehemalige Schreinereifläche dar, die eine Umnutzung erfahren soll.

C.1.1 Topographie

Die geplante Fläche für „Betreutes Wohnen“ weist von der Blumenstraße aus osthangseitig einen Höhenunterschied über die max. Länge des Grundstückes von ca. 6 m auf. Der Tiefpunkt ist mit einer Höhenkote von **500,00 m über NN** (An der Blumenstraße) zu benennen! Die mittlere Anschlusshöhe an der Blumenstraße beträgt 500,29 m über NN. Die max. Höhe am östlichen Geltungsbereichsrand ist mit 506,06 über NN erfasst!

C.1.2 Geologie

Der Untergrund des zu überplanenden Geländes besteht aus bindigen Böden mit Lehm- / Lössleinbauten.

Der Grundwasserstand ist für die Geltungsbereichsfläche als Schichtenwasser zu erwähnen. Weiterhin ist mit Hangwasser zu rechnen.

C.1.3 Kleinklimatische Besonderheiten

Durch die Nähe zur Schmutter und Neufnach sowie dem landschaftlich geprägten Umfeld mit sehr viel Großgrün, den Leiten und der Lage Fischachs im Bereich der Verschmelzung zweier prägender Talräume ist das Kleinklima des Landschaftsraumes, räumlich wärmekompensierend, den gesamten Klimastrukturen der Schmutter- / Neufnachtäler und den umliegend angrenzenden großen Waldflächen unterworfen.

C.1.4 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist im Rahmen des dichten Bestandes des Zentrums von Fischach von den Hängen in Südwesten, Westen und teilweise von Nordwesten erfassbar und ohne Bebauung nur erahnbar. Durch eine potentielle Bebauung tritt das Gelände allein durch die Art und das Maß des beabsichtigten Baukörpers in Erscheinung. Der Siedlungskörper selbst wird eher durch Ortsrandbebauungen (Schule, MZH) und vereinzelte Betriebe geprägt. Mit dem Bestandsgrün ist die Prägnanz des beabsichtigten Projektes gemildert.

C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/Planungsvorgaben

C.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Fischach weist für die Planungsfläche eine Mischbaufläche (MI) gem. § 6 BauNVO aus.

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist so strukturiert, dass er eine Mischnutzung im gewissen Umfang eröffnet, andererseits aber auch aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung und deren Prägung selbst dann nicht zu einer Veränderung der bestehenden Gebietsstruktur beitragen würde, wenn er als ausschließliche Wohnnutzung zu bewerten wäre. Die nähere Umgebung qualifiziert sich teils als faktisches MI/ MD teils als faktisches WA . Das vorliegende Vorhaben verhält sich bzgl. dieser Struktur ohne signifikanten städtebaulichen Einfluss. Eine Kippen des Gebiets droht nicht. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan (gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2) BauGB entwickelt.

Der Landschaftsplan ist in dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan integriert und steht der Flächenausweisung nicht entgegen.

C.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich zu 100 % im Eigentum des Vorhabenträgers.

C.2.3 Immissionsschutz

In Abhängigkeit der Bestandsnutzungen ist mit keiner einwirkenden Immissionsbelastung für potentielle Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen.

Emissionen aus dem Geltungsbereich heraus sind im Umkehrschluss mit den umliegenden Nutzungen im Sinne des BImSchG verträglich, so ausschließlich (100%) „Betreute Wohnnutzungen“ mit geringeren Stellplatzauflagen gelten.

Soweit Mischnutzungen gem. Ziffer B.2.1 entstehen (Siehe „Art der baulichen Nutzung“) so ist durch schalltechnische Gutachten zu belegen, dass trotz Erhöhung von Stellplatzbedarf und Stellplatzfrequenzierung die schalltechnischen Maßgaben unter Ziffer B.2.9.1 in der Summe eingehalten werden können.

Um auf Seiten des Immissionsschutzes die in C.2.1. dargestellte Neutralität des Gebiets im Bezug auf die umgrenzenden bestehenden Nutzungen zu erzielen, wurde zudem festgelegt, dass die Schutzbedürftigkeit entsprechend der eines MI zu bewerten ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass es zu keinen über den bisherigen Zustand hinaus weiteren Einschränkungen bei bestehenden Betrieben kommt. Andererseits ist die Festlegung der Schutzbedürftigkeit auf diesem Niveau aus Sicht des Marktes auch für die Bewohner der Einrichtung zumutbar. Auch in einem MI/MD ist Wohnen ohne gesundheitliche Einschränkungen zulässig. Der erhöhte Wert stellt insofern die Folge der andererseits für die Einrichtung wichtigen und gewünschten Innerortslage dar. Gerade für ältere Menschen ist die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen aller Art ein entscheidender Faktor für die Auswahl eines Altersruhesitzes. Damit steigert sich letztlich die Attraktivität der Einrichtung. Andererseits wurde die Belastung der umgebenden Bereiche durch das Vorhaben selbst so festgelegt, dass selbst bei

Zugrundelegung eines faktischen WA in der näheren Umgebung keine Beeinträchtigungen entstehen. Insofern bestärkt dies die obige Aussage, wonach sich das Vorhaben städtebaulich neutral zur vorhandenen Umgebung verhält. Die Einhaltung dieser Anforderungen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch die Einholung einer schalltechnischen Bewertung überprüft. Diese wurde vom Büro BEKON, Augsburg unter dem 23.1.0.2008 erstellt und liegt als Anlage der Satzung anbei. Hierauf wird verwiesen. Nach dem Inhalt des Schallgutachtens ist unter Zugrundelegung der zu erwartenden vorhabenbedingten Lärmemissionen die Einhaltung der Orientierungswerte sowohl für ein MI aber auch ein WA an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen gegeben.

Die, aus Gründen der Lufthygiene zu prüfenden Geruchsbelastungen stehen im Sinne einer zu gewährleistenden Wohnhygiene für das Umfeld nicht im Konflikt mit angrenzenden Nutzungen. Dies gilt im Umkehrschluss auch für die Nutzungen gegenüber dem „Betreuten Wohnen“.

In Bezug auf den Lärmschutz ist zu erwähnen, dass die bisherige Bestandsnutzung (überregionale Schreinerei) bzgl. Lärm und Geruch nicht gebietskonform war. Die neue Nutzung mit betreuten Wohnstrukturen verbessert die Situation deutlich.

C.2.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Augsburg fordert für die Hanglagen des Schmuttertals den Erhalt und die Optimierung der Gehölzstrukturen als Lebensräume und Trittsteinbiotope. Sie sollen zu miteinander verbundenen Heckenkomplexen entwickelt und an die Wälder angebunden werden. Bachtäler mit noch wertvollen Restpotentialen an (Feucht-) Wiesenbiozönosen sollen als Offenland erhalten werden.

C.3 Anlaß und Ziele der Planung

C.3.1 Anlaß der Planung

Die Notwendigkeit oder Erforderlichkeit dieser Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist durch folgende Punkte begründbar:

1. Die Nachfragen für betreutes Wohnen ist nicht nur massiv in Fischach, sondern auch im Umfeld vorhanden. Die Notwendigkeit, einerseits im Nahbereich des Heimatortes leben zu möchten und die Nähe zur Familie zu haben und andererseits fußläufig eine gute Infrastruktur vorzufinden ist nur in Fischach umfänglich gegeben.
2. Die integrierte Lage und Revitalisierung von Altbestand entspricht dem § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.
3. Die Gemeinde reagiert rechtzeitig, um eine Investition, die im Interesse der Allgemeinheit ist, im Ort zu halten.
4. Die Altersstruktur im ländlichen Raum und hier gezielt im Umfeld Fischachs entspricht dem bundesweiten Schnitt. Die Bevölkerung weist mit 55 –60 Jahren heutzutage nicht nur eine hohe Mobilität sondern auch eine rege Vitalität auf. Die Nachfrage nach tatsächlicher und prophylaktischer sozialer Betreuung oder Pflege geht mit dem Bedürfnis nach individueller Wohnstruktur und langlebiger Eigenverantwortung einher. Der Markt Fischach verfolgt schon lange den Trend und hatte in der

Vergangenheit selbst an ein Gebäude für „Betreutes Wohnen“ zentrumsnah gedacht.

5. Nachdem der „Generationenvertrag“ mit Betreuung und Pflege innerhalb der Familie auch im ländlichen Raum immer mehr abnimmt, sind alternative Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen, die die Privatsphäre und Individualität des Einzelnen wahrt gefragt und zukunftsorientiert. Der Gemeinde Fischach ist es hierbei wichtig, dass vor Ort solch eine Einrichtung angeboten wird, um der einheimischen Bevölkerung die Betreuung im heimatlichen Umfeld zu ermöglichen.

C.3.2 Ziele der Planung

Der Markt Fischach hat schon im Zuge der Begründung zum rechtsverbindlichen FNP die Notwendigkeit der sozialen Ausgewogenheit innerhalb des Zentralortes hervorgehoben. Hiervon ist auch die Problematik der Betreuung von Senioren zu erwähnen, die heutzutage nicht mehr über den „Generationsvertrag“ abgesichert ist, sondern in der Regel der Eigenverantwortung der älteren Generation obliegt. Das vorliegende Projekt entspricht somit den städtebaulichen Zielen des Marktes und rundet die soziale Komponente kommunaler Verantwortung für seine Bürger, nach heutigen Gesichtspunkten, ab.

Der Wille des Gemeinderates war es dabei die Entstehung einer verdeckten reinen Wohnbebauung zu verhindern, da die hierfür vom Vorhabenträger angedachte Gebäudeform –Geschoßflächenwohnungsbau– vom Markt in diesem Bereich städtebaulich nicht gewünscht ist, da die angedachten Bauvolumina und die Gebäudeausformung der umliegenden Bebauung nicht entspricht. Weiterhin würde die, durch die spezifische Nutzung bedingte Stellplatzzahl bei weitem nicht ausreichen, um einem reinen Wohnungsbau zu entsprechen. Letztlich birgt ein Geschosswohnungsbau an dieser Stelle die Gefahr in sich das Gebiet in seiner Gemengelagebewertung so zu verändern, dass dies Einfluss auf angrenzende Strukturen und Einfluss auf das gesamte Quartier haben könnte.

Nachdem die gewünschte Kubatur über § 34 BauGB nicht eröffnet wurde, ergab sich bereits der Ansatz der Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprach dabei nach Vorstellung des Marktes besser den städtebaulichen Zielvorgaben, zumal es dem Vorhabenträger seinerseits um die Errichtung eines konkret beschriebenen Vorhabens geht.

C.4 Planungskonzept und Festsetzungen

C.4.1 Städtebauliches Konzept

Folgende Parameter prägen die Planung:

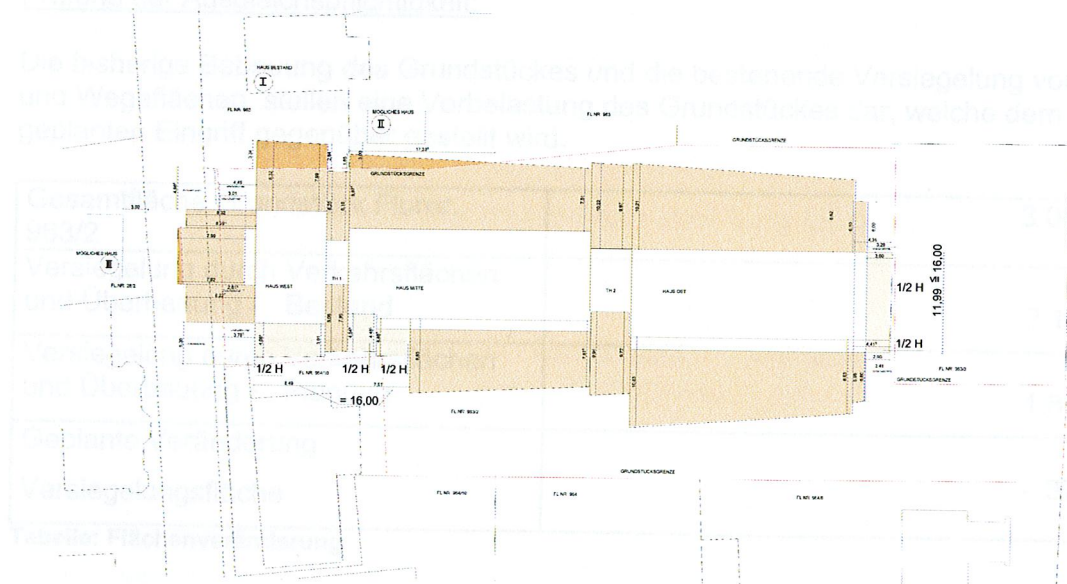
- Berücksichtigung 2-3-geschossiger Bestände im Umfeld und Konzeption eines langgezogenen Baukörpers in Abhängigkeit des Bestandsgrundstückes. Städtebauliches Agieren im Sinne einer Nachverdichtung und Revitalisierung im gewachsenen Bestand mit einer Planung von Wohnflächen für Senioren.
- Reaktion auf die vorhandene Topographie durch Abstufung der neuen Baukörper.
- Nachhaltige Baukonzeptionen durch Bündelung der ruhenden Verkehrs und Schaffung von grünen Freiräumen.
- Angemessene Art und Maß der baulichen Nutzung entlang der Blumenstraße durch einen kleineren Baukörper, der sich in seiner Optik auch am Bestand orientiert.

Das vorgesehene Konzept soll mit einer kompakten, langgezogenen Gebäudegruppierung den Geltungsbereich zonieren und ordnen und angemessene Freiräume

erschließen und sichern. Der Baurhythmus an der Blumenstraße bleibt erhalten. Konzeptionell ist die kompakte Gebäudelösung sinnvoll und im Nutzungssinne zielorientiert. Bedingt durch die ansteigende Topographie nach Osten würden sich in zwei Teilbereichen im Sinne der gesetzlichen Abstandsfläche (Siehe Systemfläche nachfolgend) Grenzüberschreitungen ergeben. Es handelt sich um die Fl. Nrn. 963/3 im Osten; die Fl. Nr. 963 im Norden und das Grundstück Fl. Nr. 964/2 im Südwesten. Bei der Blumenstraße kann durch das traufständige neue Gebäude entlang der Blumenstraße die reguläre Abstandsfläche nach BayBO bis zur Straßenmitte nicht exakt eingehalten werden.

Dem Abstandsflächennachweis ist zu entnehmen, dass eine Reduzierung der Abstandsfläche für die erwähnten Teilbereiche keine nachbarschützenden Belange erfasst wie:

- Unterschreitung des Mindestwertes für Brandabstände (2x 2,5 m)
- Unzumutbare wohnhygienische Belange bzgl. Belichtung und Raumwirkung
- materiellen Schaden durch Aufgabe eines evtl. Baurechtes Dritter.
- Raumästhetische oder bauästhetische Beeinträchtigungen für die Eigentümer der erwähnten Grundstücke.



Es wurde dabei ergänzend geprüft, ob bei Ausnutzung der im Bebauungsplan eröffneten Gebäudehöhen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der benachbarten Gebäude im Nordenwesten auf Fl.Nr. 963 oder im Falle des unbebauten Grundstücksteils dieses Grundstückes im Nordsüden an der der Grenze nächstgelegenen möglichen Position (II im Lageplan) für die Errichtung eines Gebäudes der mögliche maximale Lichteinfallswinkel von 45 Grad zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten nach wie vor eingehalten wird. Gleiches erfolgte für die Abstandsflächensituation im Westen bezogen auf Fl.Nr.: 28/2.

Dies ist der Fall. Nach Beschluss des BayVGH vom 29.12.2005, BayVBI 2006, S. 670 ff liegen damit die Voraussetzungen für eine Verkürzung der Abstandsflächen auf Ebene des Bebauungsplans vor.

Die Bebauung, mit Grünfestsetzungen hat dem historischen Ortsbild mit einer Abfolge von trauf- und giebelständigen Häusern mit eingestreutem Großgrün Rechnung zu tragen. Die starke Topographie im Zentralbereich der Planung erfordert eine Rücksichtnahme auf die Höhenlinien.

Die Weitwirkung wiederum ist im Kontext mit dem Bestand gegeben und wird durch die Geschossigkeit von den angrenzenden Schmutter- und Neufnachleiten sichtbar. Das Projekt wird hierbei durch Bestände gemildert und tritt wiederum nicht so gravierend in Erscheinung, dass von einer Störung des Landschaftsbildes gesprochen werden müsste.

Durch eine Abfolge von Großgrünstrukturen parallel zu der Baumasse wird zudem zukünftig die Bebauung im Endwuchszustand durch die Vegetation eingebunden.

Im Zuge der Realisierung ist darauf zu achten, dass trotz Liberalität im Gestaltungswillen, die Bebauung aus „einem Guss“ sein muss. Gestaltungsbrüche sind sofort im Quartiersbild negativ erlebbar.

Das heißt nicht, dass die Bebauung sich völlig am Bestand zu orientieren hat. Es heißt, dass die Farb- und Formensprache durchgängig erscheint und die Nutzung ablesbar und erlebbar ist. Es ist wertvoller einen Baukörper für das „Betreute Wohnen“ als einen kaschierten Baukörper mit „Betreutem Wohnen“ zu erleben.

C.4.2 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

C.4.2.1 Bilanzierung

Grundlage der Ermittlung der Kompensationsfaktoren ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Prüfung der Ausgleichspflichtigkeit:

Die bisherige Bebauung des Grundstückes und die bestehende Versiegelung von Fahr- und Wegeflächen, stellen eine Vorbelastung des Grundstückes dar, welche dem geplanten Eingriff gegenüber gestellt wird.

Gesamtfläche Grundstück Flurnr. 963/2	3.064 m ²
Versiegelung durch Verkehrsflächen und Überbauung - Bestand	2.186 m ²
Versiegelung durch Verkehrsflächen und Überbauung - Planung	1.815 m ²
Geplante Veränderung Versiegelungsfläche	- 371 m ²

Tabelle: Flächenveränderung

Die Veränderung der GRZ ist in einem eher geringen Umfang, so dass sich nach Prüfung und Vergleich vorher – nachher, eine Ermittlung eines flächenhaften Ausgleichs entfallen kann.

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen wird ausschließlich eine verbesserte, sorgfältige Grünordnung durchgeführt. Hierzu zählt insbesondere die Verwendung von 5 Großbäumen (Pflanzgrößen STU 25-30 cm, anstelle STU 16-18 cm).

C.4.2.2 Bestand

C.4.2.2.1 Natur und Landschaft

Naturraum: Mittleres Schmuttertal (046-E) in der Iller - Lech - Schotterplatte

Potentielle natürliche Vegetation: Hainsimsen - Buchenwald
(Luzulo - Fagetum Seibert 1968)

C.4.2.2.2 Lage

Das Grundstück in der Ortsmitte von Fischach, grenzt an die Blumenstraße an und liegt inmitten von Wohngärten.

Die Flächen der Umgebung werden als Wohngärten unterschiedlicher Intensität genutzt. Die südöstlich und nördlich angrenzenden Gärten sind stark durchgrünt und weisen einen hohen Anteil an Großbäumen und Obstgehölzen auf.

Die Freiflächen der übrigen Gartenanlagen sind durchschnittlich oder spärlich begrünt.

Bisherige und derzeitige Nutzung auf Flurnummer 963/2:

⇒ Nördliche Fläche: Schmalere Grünstreifen im Schattenbereich von Altgebäuden und angrenzender Gartenfläche mit Koniferenbestand.

Vorwiegend Bodendeckergehölze, Kleinkoniferen und Ruderalpflanzen.

An der nordöstlichen Grundstücksecke einzelne Strauchgehölze, v.a. Haselnuß.

Sehr geringes floristisches Artenspektrum, starke Eutrophierung durch organische Ablagerungen.

⇒ Östliche Fläche:

Extensive Grünfläche: Artenarme Grasfluren auf verdichteten Standorten.

Randlich vereinzelt 1-2-jährige Sämlingsgehölze wie Holunder und Hasel. Aufgrund unterbliebener Nutzung und Pflege des Gesamtgrundstückes beginnende Sukzession erkennbar.

Etwas 5 m hohe Strauchhecke an grenzseitiger Böschung im Südosten, bestehend aus Hasel, Flieder und Zwetschge (Sämling).

⇒ Südliche und westliche Fläche:

Fast vollständig bebaute oder mit Asphaltbelag versiegelte Flächen. Kleinflächige Grüninsel zwischen Gehweg und ehem. Wohngebäude mit Ziersträuchern und Altgras; geringe Artenvielfalt.

C.4.2.2.3 Bewertung

Flora:

Artenarme Kraut- und Gehölzvegetation aus überwiegend fremdländischen Zierpflanzen und Gartengehölzen ohne Baumbestand.

Geringe kleinklimatische Bedeutung, keine Funktion für das Ortsbild oder den Straßenraum.

Fauna:

Keine nennenswerten Vorkommen.

Schutzstatus:

Keiner!

Eignung:

Das Grundstück ist nach der geplanten Bebauung gut für eine ortstypische intensive Grünordnung geeignet.

C.4.2.3 Planung – Maßnahmenbeschreibung: Grünordnung

Der dörfliche Charakter der umgebenden Bebauung, mit teils großzügigen Gartenräumen, soll fortgeführt werden.

Um die Wertigkeit des Gesamtgrundstückes hinsichtlich kleinklimatischer Funktionen und dessen Beitrag zum Siedlungsgrün zu erhöhen, sind im wesentlichen folgende Maßnahmen geplant:

- Aufwertung des Siedlungsraumes (Kleinklima, Luftthygiene) durch Verringerung der Versiegelungsflächen und durch Pflanzung heimischer Baum- und Strauchgehölze.
- Anlage einer raumbildenden, ortstypischen Gehölzpflanzung mit heimischen Großsträuchern, Heistern und Laubbäumen unterschiedlicher Wuchsordnung, unter Beimischung von robusten Obstgehölzen.
- Aufwertung des Übergangsbereiches zum Straßenraum durch Baumpflanzungen

C.5 Technischer Festlegungen

C.5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Über das bestehende Leitungsnetz Fischachs kann die Wasserversorgung dieses neuen Baugebietes durch die Kommune gewährleistet werden. Die Entsorgung des verschmutzten Oberflächenwassers und Abwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal der direkt der Kläranlage zugeführt wird.

C.5.1.1 Rückhaltemaßnahmen

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem Privatgrundstück vorzusehen, wie z.B.:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisternen mit Überlauf

Es ist vorgesehen ausreichend dimensionierte Regenrückhalte-zisternen mit Notüberlauf einzubringen. Sollte dies nicht ausreichen ist ein zentrales Rigolensystem innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen.

Nachdem Fischach generell ein Mischwasserkanalsystem aufweist, die Kläranlage ausreichend Kapazitäten hat, und der Kanal in der Blumenstraße zu einer Entwässerung dieses Baugebietes herangezogen werden kann und muss, müsste das überschüssige Oberflächenwasser eines 5 min. Regenereignisses (1 x in 2 Jahren) mit bis zu 37,62 l/sec im Notzulauf dem Mischwasserkanal zugeleitet werde.

Der Mischwasserkanal Fischachs in der Blumenstraße kann gem. einer hydrodynamischen Kanalberechnung vom 23.10.2006 durch das Ing. Büro Steinbacher Consult eine Regenwassereinleitungsmenge für das besagte Grundstück von 37,8 l/sec aufnehmen. Überschüssiges Wasser auf dem Grundstück ist bei stärkeren Regenereignissen über Rigolen dem Untergrund zuzuführen.

C.5.1.2 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –

NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist innerhalb des Baugebietes und generell in Fischach durch die geologischen Bodenschichtungen nicht möglich bzw. nur gering denkbar. Der Eintrag von Regenwasser über sog. „Pufferzisternen“ ist hierbei nur zur Entnahme von Regenwasser für den Garten sinnvoll. Ein geringfügiger Eintrag von unverschmutztem Oberflächenwasser über diese Zisternen erfolgt zwar auch, ist aber vernachlässigbar. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die „Pufferwirkung“ sprich Reduzierung der Spitzenbelastung des Kanalsystems und der Kläranlage bzw. dann des Vorfluters bei besonderen Regenereignissen nur dann greift wenn die Zisternenrückhaltevolumina zur Gänze leer sind. Dies ist in der Regel in den Sommermonaten bzw. Herbstmonaten denkbar. So sind verbleibende Regenwasservolumina einem Retentionsbecken auf dem Grundstück zuzuführen um hierdurch unverschmutztes Oberflächenwasser dem Untergrund zuzuführen.

C.5.1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der inzwischen starken Niederschlagsneigung und den daraus folgenden wild abfließenden Wässern ist prinzipiell das gesamte Hanggelände gegen Hangwasser bis zu einem Regenereignis von HQ 100 zu sichern und schadlos abzuleiten. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung des Bauvorhabens denkbar und nachweispflichtig.

Weiterhin ist der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (aus dem Geltungsbereich) so zu unterbinden, dass keine Schäden Dritten entstehen können.

C.5.1.4 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Grundwasser

Die Regenwassernutzung von Toilettenanlagen ist zulässig, wobei die Nutzung von Dachablaufwasser mit Hilfe eines zusätzlichen Leitungssystems aus ökologischer und hygienischer Sicht nicht zulässig ist.

Der Einsatz von Eigengewinnungsanlagen von Grundwasser ist durch den jeweiligen Eigentümer den Wasserversorgungsunternehmen zur Kenntnis zu bringen. Hierbei ist zu gewährleisten, dass durch private Eigenanlagen keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht. Nach TrinkwV 2001 sind Regenutzungsanlagen dem LRA Gesundheitsbehörde zu melden und die einschlägigen Auflagen zu beachten. Hier ist auch das WWA Donauwörth zu hören.

C.5.2 Stromversorgung

Über die LEW wird das Gebiet an das Versorgungsnetz des Marktes Fischach angeschlossen.

C.5.3 Heizenergie

Das Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

C.5.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des Geländes erfolgt über die Entsorgungsbetriebe des Landkreises Augsburg. Über die Blumenstraße ist das Projekt problemlos zu entsorgen.

C.5.5 Erschließung
Die Erschließung kann ausschließlich über die Blumenstraße erfolgen. Es ist, neben der festgesetzten Zufahrt eine zweite Zufahrt zum Grundstück generell ausgeschlossen, um spätere Belastungen für den Bestand zu vermeiden.

C.5.6 Vermessung
Vor Realisierung des Projektes hat eine genaue Vermessung der Grundstücke zu erfolgen. Die Vermessung ist dem Vermessungsamt zu übermitteln.

C.6 Altlasten

Seitens des Marktes Fischach sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Zeit keine Altlasten bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, dass evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA Augsburg einzuschalten.

C.7 Örtliche Bauvorschriften

Es ist auf die rechtsverbindliche Stellplatzsatzung Fischachs sowie auf eine Einfriedungssatzung hinzuweisen. Diese sind vollumfänglich zu beachten.

C.8 Städtebauliche Statistik

C.8.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgrundstücksfläche	3 064m ² / 100 %
Nettowohnbauland zul. (entspricht GRZ 0,4)	1 226 m ² / 40 %
Bebaute Fläche (Stand 17.10.2006) - Gebäude, Tiefgarage, Abstellraum –	1 124 m ²
Verkehrsfläche, Stellplätze, Garagen zul.	735 m ²
Parken und Fahren (Stand 17.10.2006)	565 m ²
Stellplätze	28 Stk.
oberirdisch	12 Stk.
TG	16 Stk.
Wohnungen	26


C.8.2 Maß der baulichen Nutzung

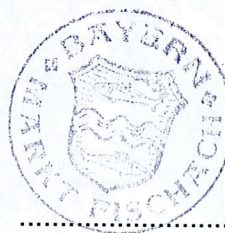
Zulässig: GR = 1 226 m² (entspricht GRZ 0,40)

Zulässig: GF = 3 370 m² (entspricht GFZ 1,10)

22.01.09

Fischach, den


.....
1. Bürgermeister Herr Ziegelmeier



.....
Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:1000 (zu Teil A)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Eingabeplanung) gem. § 12 Abs. 3 BauGB
- Einfacher Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- Immissionsschutzgutachten BEKON 23.10.2008
- Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB