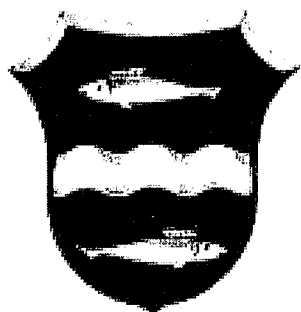


# BEBAUUNGSPLAN

# Nr. 44

**BAUGEBIET: „Anwandstraße“**



**Markt Fischach**  
**LANDKREIS AUGSBURG**

**Die Satzung besteht aus:**

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

Fischach, den 27.03.2012  
i.d.F. 16.10.2012



**Schwab-Quarg Architekten**  
Schöneckstraße 4  
86163 Augsburg  
Tel. 0821/585528  
Fax. 0821/585232  
Mail info@architekt-quarg.de

Bearbeitung: Stefan Quarg  
N. Schieferdecker

INHALT:

Markt Fischach.....	1
Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Anwandstraße" der Marktgemeinde Fischach.....	3
A Planzeichnungen.....	4
A. 1 Planzeichnung M 1:1000 (Siehe Anhang).....	4
A. 2 Planzeichnung Ausschnitt.....	4
A. 3 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach.....	5
B Textliche Festsetzungen.....	6
B.1 Allgemeine Vorschriften.....	6
B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
Hinweise.....	12
C Begründung vom 27.03.2012 zur Satzung.....	14
C.1 Veranlassung / Verfahren.....	14
C.2. Lage im Raum.....	14
C.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	14
C.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr.....	14
C.5. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
C.6. Bauflächen, Zahl der Wohnungen.....	14
C.7. Ver- und Entsorgung.....	15
C.8. Altlasten.....	16
C.9. Auswirkungen.....	16
Anlagen:.....	16

## **Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Anwandstraße" der Marktgemeinde Fischach**

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayRS 791-1-UG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) und i.d.Ä. vom 01.08.2009 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der (GO) Gemeindeverordnung (BayRS 2020 -1-1 -I) für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan Nr. 44 „Anwandstraße“ i.V. als Satzung:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

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

### **§2**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 09.02.2012 i.d.F. vom 16.10.2012 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 09.02.2012 i.d.F. vom 16.10.2012.

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 09.02.2012 i.d.F. vom 16.10.2012.

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von Art.89 Abs.1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

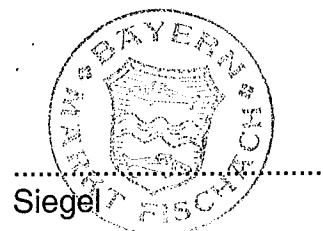
### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Fischach, den 18. Okt. 2012 .....

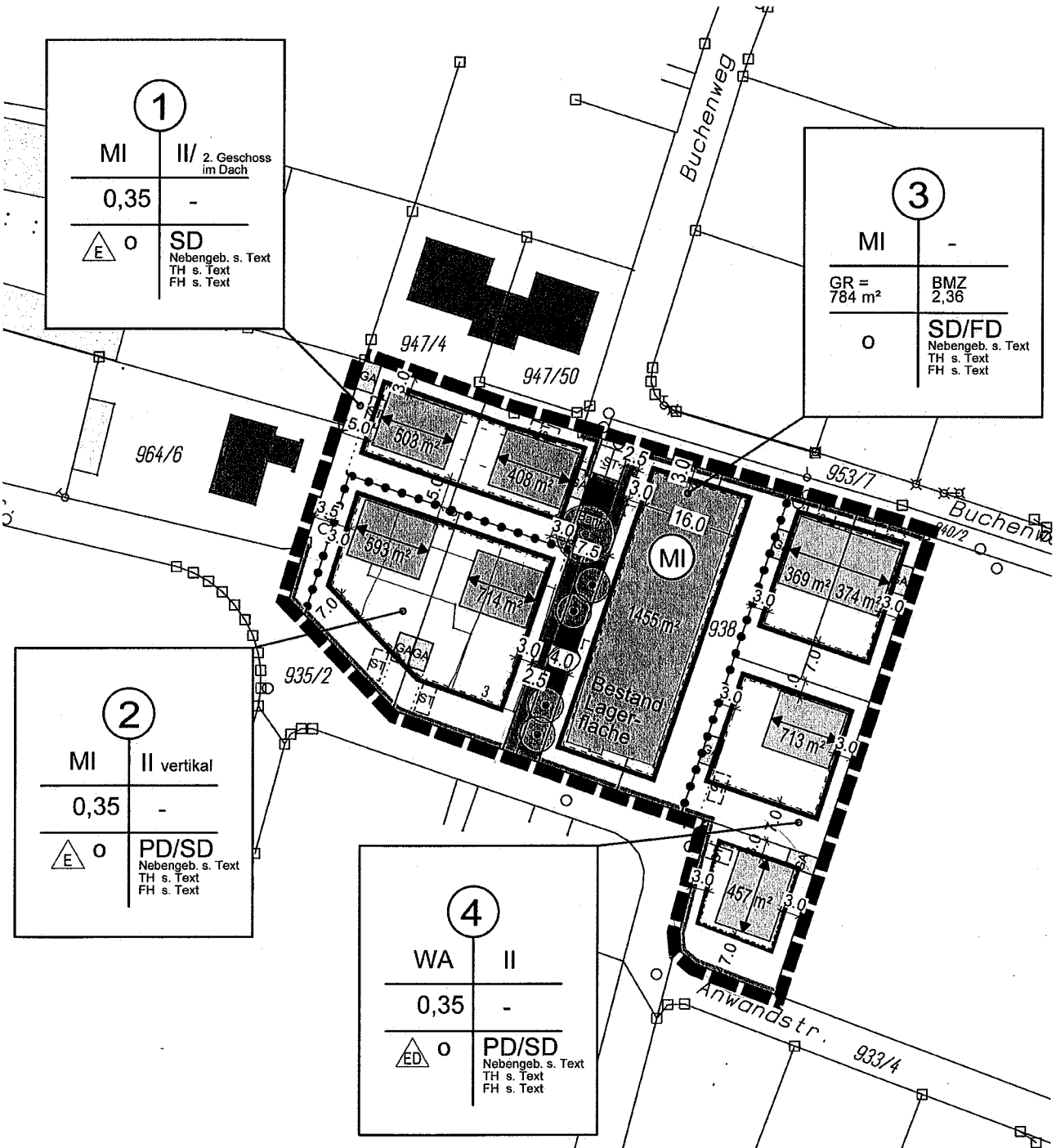
.....  
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



# A Planzeichnungen

## A. 1 Planzeichnung M 1:1000 (Siehe Anhang)

## A. 2 Planzeichnung Ausschnitt



ca. M 1:1000

### A. 3 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach



M 1:5000

## **B Textliche Festsetzungen**

### **B.1 Allgemeine Vorschriften**

#### **B 1.1 Rechtsgrundlagen der Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen der Festsetzung dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl I.S. 1509).
- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588 / 2007), geändert vom 01.08.2009 (BayRS 2132-1-I).

#### **B 1.2 Flächenbestandteile des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Anwandstraße“, bezieht sich auf die Fl.- Nr. 938 der Marktgemeinde Fischach.

### **B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **B.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung**

##### **WA (Allgemeines Wohngebiet)**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird für den östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der neuesten Fassung festgesetzt.

Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

##### **MI (Mischgebiet)**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird für den westlichen Bereich als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der neuesten Fassung festgesetzt.

Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

##### **GRZ Grundflächenzahl**

Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich

nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 unzulässig.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

#### GR Grundfläche:

Die jeweils angegebene Grundfläche (GR) ist als Höchstmaß zulässig. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach §19 BauNVO.

#### BMZ Baumassenzahl:

Die jeweils angegebene Baumassenzahl (BMZ) ist als Höchstmaß zulässig. Die Berechnung der Baumassenzahl erfolgt nach §21 BauNVO.

### **B.2.2 Bauweise**

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise** (BauNVO § 22 Abs. 2).

### **B.2.3 Dächer**

B.2.3.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Orgängen (Giebelseite) ein max. Dachüberstand von 60 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

B.2.3.2 Bei geneigten Dächern der Nebengebäude (einschließlich der Garagen), die an das Hauptgebäude angebaut werden, ist die gleiche Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden nachzuweisen, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.

Grenzgebäude, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.

B.2.3.3 Nebengebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten. Priorität hat bei Zeitversetzten Grenzbebauungen das früher errichtete Gebäude.

B.2.3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben oder stehende Gauben zulässig. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/3 der davor liegenden Trauflänge betragen.

### **B.2.4 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen**

B.2.4.1 Haustypen:

#### **Nutzungsschablone 1:**

##### **Haustyp:**

Erdgeschoß und Dachgeschoß: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Geschoss im Dachraum zu liegen hat.

Traufhöhe TH	:	max. 3,80 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut an der VK Traufwand)
Firsthöhe FH	:	max. 9,20 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut Hochpunkt Giebel)
Dachform:		SD (Satteldach)	
<b>Erklärungen:</b>		OK =	Oberkante
		EG =	Erdgeschoss
		VK =	Vorderkante
		FFB =	Fertigfußboden
		TH =	Traufhöhe
		FH =	Firsthöhe

**Nutzungsschablone 2 und 4:**

<b><u>Haustyp</u></b>	:	Erdgeschoß und Dachgeschoß: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	
Traufhöhe TH	:	max. 6,20 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut an der VK Traufwand)
Firsthöhe FH	:	max. 8,70 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut Hochpunkt Giebel)
Dachform:		SD (Satteldach) oder PD (Pulldach)	
<b>Erklärungen:</b>		OK =	Oberkante
		EG =	Erdgeschoss
		VK =	Vorderkante
		FFB =	Fertigfußboden
		TH =	Traufhöhe
		FH =	Firsthöhe

**Nutzungsschablone 3:**

<b><u>Haustyp:</u></b>		Lagerhalle	
Traufhöhe TH	:	max. 4,00 m	(bei FD = Traufhöhe = Attikahöhe; gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut an der VK Traufwand)
Firsthöhe FH	:	max. 6,70 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut Hochpunkt Giebel)
Dachform:		SD (Satteldach) oder FD (Flachdach)	
<b>Erklärungen:</b>		OK =	Oberkante
		EG =	Erdgeschoss
		VK =	Vorderkante
		FFB =	Fertigfußboden

TH = Traufhöhe  
 FH = Firsthöhe

B.2.4.2 Die OK des Erdgeschoßfertigfußbodens (EG FFB) der Häuser kann bis zu 15 cm über der Erschließungsstraße (Nördliche Grundstücke - "Buchenweg"; Südliche Grundstücke "Anwandstraße") eingestellt werden.

B.2.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind +/- 50 cm zulässig.

### **B.2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude**

B.2.5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene, kleinformatige\* Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Solaranlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden unterzuordnen.

\* kleinformatig: bis max. 50/50 cm

B.2.5.2 Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

B.2.5.3 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

B.2.5.4 Im Bereich der Giebelwände sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig (z.B. Erkertürme, Loggien, etc.).

### **B.2.6 Garagen und Stellplätze**

B.2.6.1 Im Geltungsbereich dürfen Garagen, Carports (gedeckte Stellplätze) und offene Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung als Garage (Ga) festgesetzten Flächen, an den Grundstücksgrenzen die an eine Erschließungsstraße grenzen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Pro WE (Wohneinheit) sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen, hierbei ist mind. ein Stellplatz gedeckt auszubilden.

B.2.6.2 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 6 m betragen (**Stellplatzverordnung des Marktes Fischach**) und kann nicht als Stellplatz ausgewiesen werden.

### **B.2.7 Baugrenzen**

Die Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:

Wintergärten bis max. 15 m<sup>2</sup>, um max. 2,5 m Tiefe.

Untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO .

### **B.2.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten (WE), pro Doppelhaus 1 WE zulässig.

Mindestgrundstücksgrößen	für freistehende Einzelhäuser:	mind. 400 m <sup>2</sup>
	für Doppelhaushälften:	mind. 300 m <sup>2</sup>

**B.2.9 Grünordnung****B.2.9.1 Festsetzungen zu den Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen (Mahd: 3-5 x pro Jahr).

**B.2.9.2 Festsetzungen zur Wohnbebauung**

2.9.2.1 Befestigte Flächen im privaten Bereich  
Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster). Abfließendes Oberflächenwasser ist soweit als möglich in Grünflächen auf dem eigenen Grundstück breitflächig zu versickern oder in Sickerschächten abzuführen.

2.9.2.2 Einfriedungen  
Sockel und Mauern über 3cm sind unzulässig

**B.2.9.3 Durchführung**

2.9.3.1 Pflanzqualität der Bäume  
Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm  
Mindestqualität der übrigen zu pflanzenden Bäume:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

**B.2.9.4 Gehölzarten**

2.9.4.1 Artenliste 1, Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm bzw.  
Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

Acer in Arten und Sorten *	Ahorn *
Carpinus betulus *	Hainbuche *
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur *	Stieleiche *
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche

Tilia cordata *	Winterlinde *
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstgehölze in einheimischen, bewährten Sorten	

\* Schattenverträgliche Art, für Nordseiten geeignet

2.9.4.2 · Artenliste 2, Heister und Sträucher

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm  
Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana *	Haselnuß *
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Lonicera xylosteum *	Heckenkirsche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum *	Alpen-Johannisbeere *
Ribes nigrum *	Schwarze Johannisbeere *
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Beerensträucher	
Ziersträucher	

\* Schattenverträgliche Art, für Nordseiten geeignet

#### **B.2.10 Natur-/ Artenschutz**

Die Räumung des Baugrundstücks darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03.-30.09.) erfolgen.

Vor der Baurealisierung sind gutachterliche Bewertungen bezüglich Fledermausbestände zu erbringen.

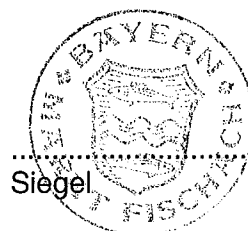
#### **B.2.11 Altlasten**

Es muss mit einer Altlastenfläche gerechnet werden. Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Auswirkungen auf den Boden müssen berücksichtigt werden.

Es ist vor Baubeginn/ Sanierung durch eine Einzelfallbezogene Sachverhaltsermittlung festzustellen, ob die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung unterschritten werden.

Fischach, den 18. Okt. 2012

.....  
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



.....  
Siegel

## Hinweise

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt.  
Zu verständigen ist die Untere Naturschutzbehörde, Frau Pitscheneder, Tel. 08231 – 392-4520, über die das Landesamt für Denkmalschutz – Bodendenkmäler- in München konsultiert wird.
- 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.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos abzuleiten.
- Auf das Arbeitsblatt DWA 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) der DWA wird hingewiesen.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (Wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.

- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen 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.
- Bei der Bebauung einschließlich Geländeänderungen ist zu beachten, dass das wild abfließende Wasser (Hangoberflächenwasser) in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungsrinnen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.
- Im Planbereich befinden sich Erdgasleitungen (Schwaben Netz) sowie Telekommunikationsanlagen (Deutsche Telekom). Vor dem Eingriff in den Baubestand ist mit der Schwaben netz GmbH (Ansprechpartner Herr Schropp) und der deutschen Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH; TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Str.2; 86368 Gersthofen) Kontakt aufzunehmen.

## **C Begründung vom 27.03.2012 zur Satzung**

In der Fassung vom 16.10.2012

### **C.1 Veranlassung / Verfahren**

Die Firma Abele beabsichtigt auf der Fl. Nr. 938, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 "Anwandstraße", eine Bebauung in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern zu realisieren. Zudem wird die Bestandslagerhalle erhalten und saniert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wendet die Gemeinde Fischach das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB an.

### **C.2. Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Anwandstraße und dem Buchenweg, im Zentrumsbereich des Marktes Fischach.

### **C.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach als Mischbaufläche bzw.. Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit exakt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **C.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr**

Die Bebauung im Geltungsbereich wird über die bereits vorhandenen Straßen "Buchenweg" und „Anwandstraße“ erschlossen.

### **C.5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Dem Zentrenbereich entsprechend, und umliegender Nutzungen angeglichen wird die Nutzung der Häuser auf maximal 2 Geschosse festgesetzt.

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich (siehe Plan).

### **C.6. Bauflächen, Zahl der Wohnungen**

**C.6.1** Im Geltungsbereich sind, wie in der Planzeichnung dargestellt, max. 8 Grundstücke zur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

**C.6.2** Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 2 Wohnungen (WE), je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung (WE) zulässig. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB:

- 1) Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung soll erhalten bleiben.
- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe zu sichern.  
Ebenfalls bedingen mehr Wohneinheiten entsprechende Fassadengestaltungen, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen sind.

### C.6.3 Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Für freistehendes Einzelhaus:	mind. 400 m <sup>2</sup>
Für Doppelhaushälften:	mind. 300 m <sup>2</sup>

## C.7. Ver- und Entsorgung

**C.7.1** Im, an den Geltungsbereich angrenzenden, Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für sämtliche Neubauten werden weiterhin Kabelanschlüsse verwendet. Im Städtebaulichen Rahmenvertrag ist ein Erschließungsplan für die Ver- und Entsorgung beizugeben. (Wasser, Kanal, Stellplätze mit Oberflächenwasserentsorgung)

### C.7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

- Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird in ausreichendem Umfang durch das vorhandene Leitungsnetz bzw. durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.
- Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.
- Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am WWA keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

### C.7.3 Abwasserbeseitigung

-Das Abwasser wird im Mischsystem entsorgt.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Pufferzisternen mit einem Fassungsvermögen von 10m<sup>3</sup> sind pro Grundstück zum „puffern“ von besonderen Regenereignissen vorzusehen.

#### - Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagsfrei-stellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bplan aufgenommen werden.

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen sie die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungs-empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

- Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

- Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

## C.8. Altlasten

Sollten im Geltungsbereich Altlasten, bedingt durch gewerbliche Nutzungen aufzufinden sein, sind diese durch den Investor zur Gänze zu beseitigen.

Tritt im Bereich des Bebauungsplanes bei Erdarbeiten auffälliges Material zutage, ist unverzüglich das LRA Augsburg – Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht- zu informieren. Außerdem ist ein durch das Bayer. Landesamt für Umwelt nach §18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger einzuschalten, der einen Vorschlag für das weitere Vorgehen (Entsorgung, Sicherung, Sanierung) erarbeitet. Das auffällige Material ist getrennt und wetterfest abgedeckt zu lagern.

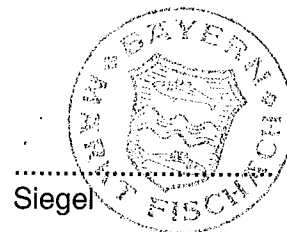
## C.9. Auswirkungen

Der Bebauungsplanes Nr. 44 "Anwandstraße" wird auf einer Gewerbebrache realisiert.. Statt gewerblicher Nutzungen sind nun Wohngebäude sowie der Erhalt einer Bestandslagerfläche geplant, die primär für Museumsstücke gedacht ist und ein Büro erhalten kann.

Die 2-geschossigen Wohnbauten sind im Volumina und Dichte dem Bestand angeglichen und somit ist, eine organische Nachverdichtung im Zentrumsbereich des Marktes Fischach angemessen gegeben.

Fischach, den 18. Okt. 2012

.....  
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



## Anlagen:

- Planzeichnung M 1:1000