

SATZUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet

"Schöppen"

des Marktes Fischach, Lkrs. Augsburg

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 10
8901 Stadtbergen

8901 Stadtbergen, den 24. April 1981
Ma/D

geändert,
geändert,
geändert,

den 23. September 1981
den 02. Februar 1983
den 09. März 1983

Der Markt Fischach, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGB I. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGB I. I. S. 949), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - Bay. BO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 21.02.1983, Nr. 301-610-18/141 genehmigten Bebauungsplan als

SATZUNG.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24. April 1981 (in der Fassung vom 09.03.1983), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Gebiete östlich der Staatsstraße und westlich der gewerblichen Baufläche, wie im Bebauungsplan eingetragen, werden als Mischgebiet - MI - im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15. September 1977 (BGB I. I. S. 1763) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 6 sind nicht zulässig.
- 2.2 Das restliche Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet - WA - im Sinne des § 4 der BaunVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGB I. I. S. 1763) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.2 Die Garagen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Wahlweise können sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer bei zweckentsprechender Eindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Dachneigung und Firstrichtung ist einzuhalten. Ausnahmsweise können steilere Dächer bis max. 45° zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Nebengebäude und Garagen können mit Satteldächern entsprechend den Hauptgebäuden oder bis zu 5° geneigten Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung ausgeführt werden.

6.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 60 cm nicht übersteigen.

6.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.5 Dacheinschnitte sind zulässig. Die Länge des Einschnittes darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

6.6 Dachüberstände sind bis max. 60 cm zulässig.

6.7 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 7 Garagen und sonstige Nebengebäude

7.1 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrundstücke errichtet werden.

7.2 Sonstige Nebengebäude sind bis max. 25 m² Nutzfläche zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

7.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonst. Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

7.4 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 9,00 m ausgeführt werden.

7.5 Die Garagen sind mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) entfernt zu errichten.

§ 8 Mindestgröße der Baugrundstücke

8.1 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen.

8.2 Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 350 m² pro Baugrundstück aufweisen.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,30 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Gehweg.

§ 10 Einfriedungen

Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und als Trennzäune wahlweise Holzzäune aus senkrechten Latten oder Maschendraht zwischen Stahlsäulen erstellt werden. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel max. 0,90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten.

§ 11 Anpflanzungen

11.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als Festsetzungen dargestellten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern im Verband 1,5 x 1,5 m (z.B. Schwarzdorn, Heibuche, wolliger Schneeball, Hartriegel usw.) zu bepflanzen. Pro 10 lfdm Pflanzstreifen ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

11.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Die Bepflanzung soll mit Schattenbäumen und mit Sträuchern gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung erfolgen.

11.3 Geschnittene Formhecken sind im Baugebiet nicht zulässig.

§ 12 Immissionsschutz - Schutz vor Verkehrslärm

12.1 Für den Bereich des nordwestlichen Mischgebietes, und zwar innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße A, *wird* ~~ist festzusetzen~~, daß die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume nach Südosten oder Südwesten orientiert werden sollen. Fenster solcher Aufenthaltsräume, die der Staatsstraße 2026 zugewandt sind, müssen als Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 ausgeführt werden.

12.2 Innerhalb der privaten Grünfläche, die im Nordwesten des Baugebietes von Südwesten nach Nordosten verläuft, ist die Errichtung einer 1,50 m hohen massiven Einfriedungsmauer festzusetzen, die insgesamt in sich abgestimmt und landschaftsgerecht gestaltet sein muß.

§ 13 Versorgungsanlagen

13.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind nicht zulässig.

13.2 Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Außenantennen zum Empfang von Fernseh- und Tonrundfunkprogrammen untersagt. Ausgenommen hiervon wird die Errichtung eines Antennenträgers, der in unmittelbarem Zusammenhang mit der Versorgung des Gebietes mit Fernseh- und Tonrundfunkprogrammen über Kabel steht. Für den Antennenträger ist nach Möglichkeit ein Mindestabstand von 4 m zu den Wohngrundstücken einzuhalten.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

9.12.1981

Fischach, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg von 21.02.1983 Nr. 301-610-18/141.

Fischach, den 13.4.83

..... (Siegel)
1. Bürgermeister

8901 Stadtbergen, 24.04.1981
geändert, 23.09.1981
geändert, 09.12.1981
geändert, 02.02.1983
geändert, 09.03.1983

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet

"Schöppen"

des Marktes Fischach, Lkrs. Augsburg

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktrat von Fischach hat am 18. März 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 (des Architekten BDA A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen) vom 24.04.1981 (in der Fassung vom 23.09.1981 dem Satzungstext sowie dieser Begründung, wurde vom Marktgemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf nach erfolgter Bürgerbeteiligung den Trägern öff. Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG vorzulegen.

1.1 Mit vorliegendem Plan soll der nördliche Ortsrand abgerundet und erweitert werden.

1.2 Die Marktgemeinde Fischach gehört gemäß Regionalplan der Region Augsburg zum ländlichen Raum der Region 9. Es zeichnen sich folgende regionalplanerische Aufgaben ab:

Mittelpunktsaufgabe und Aufgaben aus den Bereichen Landwirtschaft und Erholung.

Mit vorliegendem Plan sollen vorrangig für die langfristige Eigenentwicklung Baugelände bereitgestellt werden.

1.3 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt. Der Flächennutzungsplan hat z.Zt. folgendes Stadium erreicht:

Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 02.12.1982 Nr. 420-40-797/82 unter Auflagen und redaktionellen Änderungen genehmigt. Der Marktrat hat mit Beschluß vom 12.01.1983 den Genehmigungsbescheid anerkannt.

Der so geänderte Flächennutzungsplan liegt nun nochmals öffentlich aus.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- Die Ortsrandlage
- Die bestehende anschließende Bebauung
- Die landschaftlich reizvolle Lage (z.T. Hanglage)

Diese Bindungen bestimmen die Art und das Maß der Nutzung mit.

2.1 Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohn-/Mischgebiet geschaffen.

Die Wohnsammelstraße (Erlen-Scheppacher Straße) verläuft südlich des Wohngebietes. Die Straßen A und C verbinden das Wohngebiet direkt mit dieser Hauptader und stellen somit den direkten Anschluß zum Ortszentrum über die Staatsstraße 2026 her.

Die innere Erschließung erfolgt über beruhigte Wohnwege.

Zentral im Wohnbaugebiet ist eine öfftl. Grünfläche - Kinderspielplatz vorgesehen.

2.2 Bauweise

Die erdgeschossige Bauweise soll in Verbindung mit den vorgeschlagenen Grünmaßnahmen das Baugebiet in die Landschaft integrieren.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen sollen dem bestehenden Baustil und somit dem Ortsbild Rechnung tragen.

2.3 Gestaltung

Die festgesetzten Dachüberstände sollen dem ländlichen Baustil Rechnung tragen. Weiterhin wurde im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes die Montage von Dachantennen verboten. Es ist beschlossen, das gesamte Gebiet mit einer Gemeinschaftsantenne, die wegen der topographischen Lage außerhalb dieses Baugebietes liegt und mit einer Breitbandkabel-Anlage zu versorgen.

3. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet liegt am Nordrand von Fischach.

- 3.1 Die Haupteerschließung erfolgt über die bestehende Erlen - Scheppacher Straße durch Anschluß der Straßen A und C .
Die weitere innere Erschließung erfolgt durch die Straßen A - B und D.
- 3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Ortskanalnetz und somit zur vollbiologischen Kläranlage ist sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung ist somit ausreichend gewährleistet.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, falls beim Bau Hangdruckwasser austritt, daß dies in keinem Falle den Misch- oder Abwasserkanälen zugeführt werden darf.
- 3.3 Die Wasserversorgung des Gebietes wird gemäß dem Vorentwurf des Wasserwirtschaftsamtes abschnittsweise so ausgebaut, daß künftig eine Entnahme von 30 l/s gesichert und möglich ist.
- 3.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.
Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt diese durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1,0 m x 0,35 m x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden.
Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

4. Erschließung

4.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich. Voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen.

a) ca. 8.600 m ²	Grunderwerb	á DM 40,--	= DM 340.400,--
b) ca. 925 lfdm	Straße mit 5,5 m	á DM 450,--	= DM 416.250,--
c) ca. 40 lfdm	Straße mit 4,0 m	á DM 320,--	= DM 12.800,--
d) ca. 30 lfdm	Fußweg mit Grünstreifen	á DM 170,--	= DM 5.100,--
e) ca. 1.560 lfdm	Gehweg mit 1,5 m	á DM 120,--	= DM 187.200,--
f) ca. 235 lfdm	Sicherheitsstreifen	á DM 45,--	= DM 10.575,--
g) ca. 900 lfdm	Wasserleitung	á DM 280,--	= DM 252.000,--
h) ca. 18	Brennstellen	á DM 4000,-	= DM 72.000,--
i)	Kinderspielplatz (Geräte u. Bepflanzung)	á DM 30,--/m ²	DM 14.000,--
Erschließungskosten ohne Kanal			DM 1.310.000,--
j) ca. 900 lfdm	Kanal	á DM 470,--	DM 423.000,--
Erschließungskosten einschl. Kanal			DM 1.733.425,--
=====			

Dies ergibt ca. 34,-- DM/m² Nettobauland einschl. Kanal
ca. 26,-- DM/m² Nettobauland ohne Kanal

Hierbei ist noch zu berücksichtigen, daß sich bei einem Umlegungsverfahren die Erschließungskosten um den Punkt Grunderwerb reduzieren.

4.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.

4.3 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahme:

Da das Baugebiet in Abschnitten verwirklicht werden soll, ist beabsichtigt, die Erschließungskosten aus dem laufenden Haushalt zu finanzieren, einschl. der Anliegerkosten.

5. Bauflächen

5.1	Größe des Geltungsbereichs	ca. 6.025 ha =	100 %
5.2	Wohnbaufläche	ca. 5.174 ha =	85,9 %
	davon		
	Allgemeines Wohngebiet	3.441 ha	
	Mischgebiet	1.733 ha	
5.3	Verkehrsflächen	ca. 0.804 ha =	13,3 %
	Grünfläche	ca. 0.047 ha =	0,8 %

6. Bewohner

Haushaltgröße: 3,2 Personen

6.1 Bestehende Gebäude

1 Haus E + D = 1 WE = 3 Personen

6.2 Zu erwartende Einwohner

55 Häuser I gesch. = 55 WE = 176 Einwohner

7. Wohnungen bzw. Einwohner je Hektar

Bruttowohngebiet: 6.025 ha

Dichte : 56 WE/6.025 ha = 9,29 WE/ha = 30,00 EW/ha

Nettowohngebiet: 5.174 ha

Dichte : 56 WE/5.174 ha = 10,82 WE/ha = 34,63 EW/ha

8. Gemeinschaftseinrichtungen

8.1 Zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ort in ca. 700 m Entfernung die Geschäfte vorhanden.

8.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Ärzte usw. sind im Ort ebenfalls vorhanden.

8.3 Im Baugebiet wurde eine zentrale öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz ausgewiesen und zwar in einer Größe von ca. 470 m².

9. Immissionsschutz

a) Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt östlich der Staatsstraße 2026. Zwischen dem östlichen - allgemeinen Wohngebiet - und der Staatsstraße ist eine Pufferzone in Form eines Mischgebietes festgesetzt. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen sh. § 12 der Satzung.

b) Baunutzung

Das Baugebiet grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet. Aus diesem Grunde wurde auch eine Übergangzone in Form eines Mischgebietes geschaffen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch das bestehende Gewerbegebiet zeitweise Belästigungen entstehen können. Es wird daher empfohlen, die Ruhe- und Schlaf-räume nicht nach Osten zu orientieren. Zur Zeit gehen vom Gewerbegebiet keine Belästigungen aus, die über das zulässige Maß hinausgehen. Es ist auch in Zukunft mit keinen Belästigungen zu rechnen.

Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden Emmissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Belästigung führen können.

10. Verwirklichung der Planung

10.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

10.2 Es ist beabsichtigt, das Gebiet in Abschnitten zu verwirklichen, d.h. die Bebauung wird in Abschnitten erfolgen.

10.3 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 5 - 10 Jahren gerechnet.

Alois Ströhmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Fischach, den 9. Dez. 1981
Markt Fischach

[Signature]
1. Bürgermeister



Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 21.02.1983 Nr. 301-610-18/141.

13. April 1983

Fischach, den
Markt Fischach

[Signature]
1. Bürgermeister

