

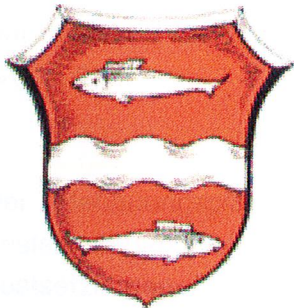
# **BEBAUUNGSPLAN Nr.41**

## **MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BAUGEBIET: „Nord-Ost Itzlishofen“**

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**TEIL C: BEGRÜNDUNG**



**Markt Fischach OT Itzlishofen**  
**LANDKREIS AUGSBURG**

**Der Bebauungsplan besteht aus:**

Teil A: - Planzeichnung M 1:1000  
- Übersichtsplan ca. M / 1:2500  
- Auszug aus dem FNP / M 1:5000

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Fischach, den 21.09.2010

**Schwab-Quarg Architekten**

Schöneckstraße 4  
86163 Augsburg  
Tel. 0821/585528  
Fax. 0821/585232  
Mail info@architekt-quarg.de  
Bearbeitung: Bernd Fischer  
Stefan Quarg



**Grünplanung**

Julia Zimmer Landschaftsarchitektin  
Tunnelstraße 34  
86156 Augsburg  
Tel: 0821/15999077  
Fax: 0821/15999079  
Mail: zimmer.julia@gmx.de

## Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-Ost Itzlishofen“ des Marktes Fischach

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 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 folgenden Bebauungsplan Nr. 41 „Nord-Ost Itzlishofen“ 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 21.09.2010 in der Fassung vom ~~21.09.2010~~ und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 21.09.2010 in der Fassung vom ~~21.09.2010~~. Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 21.09.2010 in der Fassung vom ~~21.09.2010~~.

### § 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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Markt Fischach, den 14. Okt. 2010

.....  
1. Bürgermeister Peter Ziegelmeier



.....  
Siegel

# Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
Satzung	2
Inhaltsverzeichnis	3
<b>A. Planzeichnung</b>	<b>4</b>
Planauszug ca. 1:2000	4
FNP-Auszug	5
<b>B. Festsetzungen</b>	<b>6</b>
B.1 Allgemeine Vorschriften	6
B.2 Festsetzungen durch Text	6
B.3 Hinweise	12
<b>C. Begründung</b>	<b>16</b>
C.1 Beschreibung des Planbereiches	16
C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Planungsvorgaben	17
C.3 Anlass und Ziele der Planung	18
C.4 Planungskonzept und Festsetzungen	18
C.5 Technische Festlegungen	19
C.6 Altlasten und Denkmalschutz	20
C.7 Städtebauliche Statistik	21

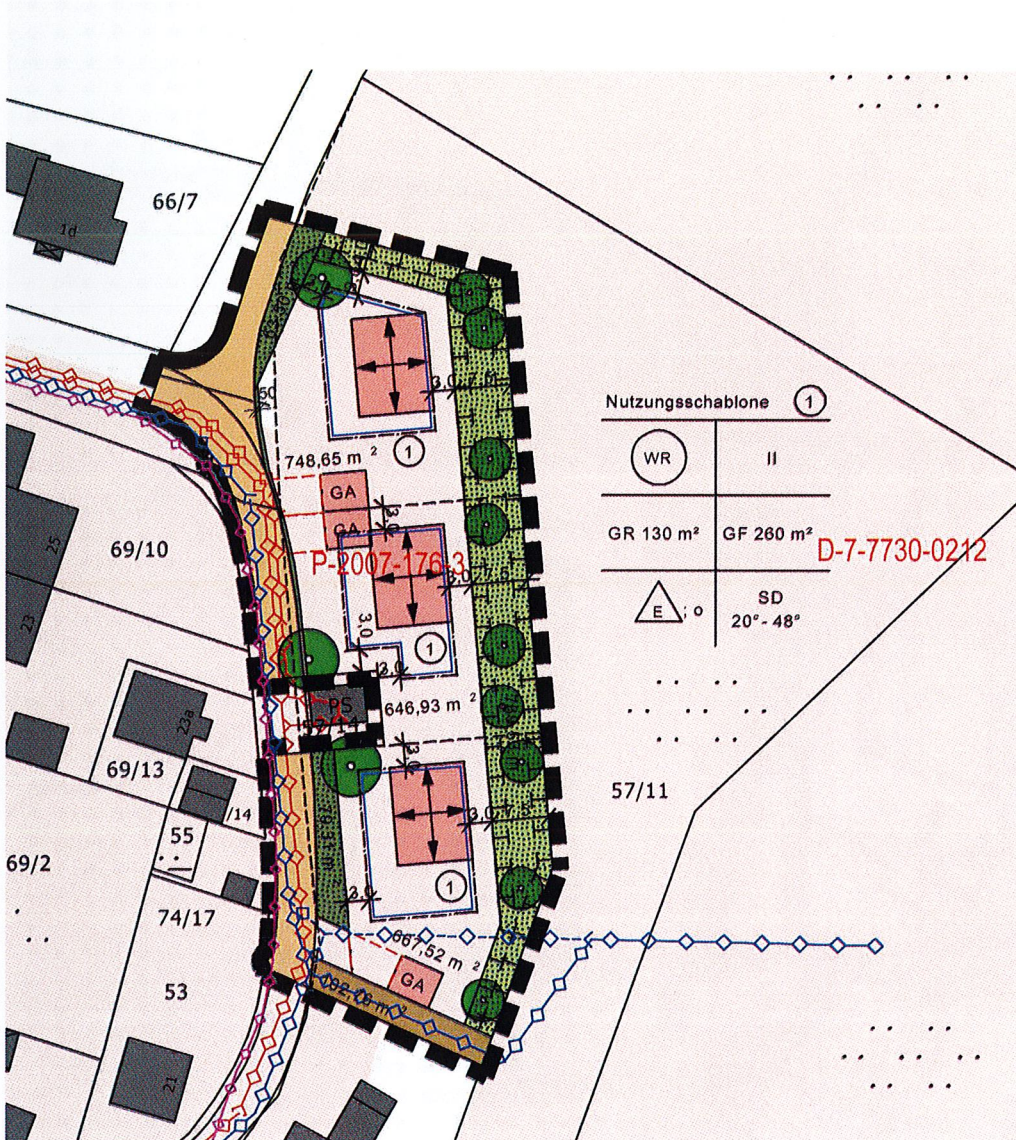
**Anlagen:**

Planzeichnung M 1:1000 (zu Teil A)

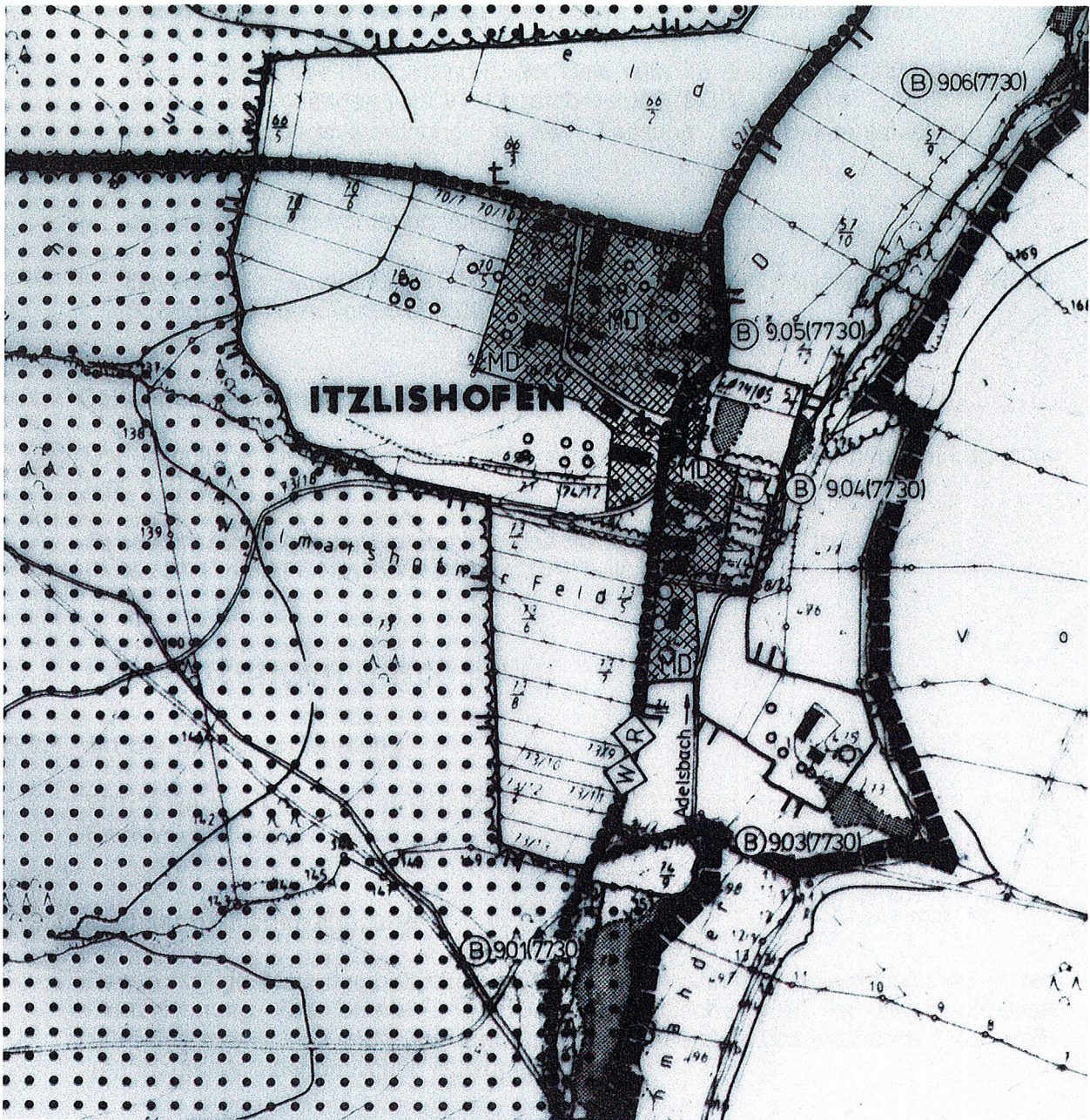
Umweltbericht

# A. Planzeichnung M 1: 1000 (Anhang)

## A.1 Planauszug (ca. M 1:2000)



## A. 2 Planauszug Flächennutzungsplan (ca. M 1:5000)



## B. Festsetzungen

### B.1 Allgemeine Vorschriften

#### B.1.1 Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- 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)
- 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).
- 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)

#### B.1.2 Geltungsbereich mit Flurnummern

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

Er besteht aus folgender Flurnummer des Marktes Fischach OT Itzlishofen:  
Fl. Nr. 57/11 und Fl. Nrn. 62/2 ,72/3 und 74 Teilflächen.

### B.2 Festsetzungen durch Text

#### B.2.1 Art der baulichen Nutzung

**WR:** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO: Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundfläche (GR) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14

zurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>

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 nicht mitzurechnen ( entgegen § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

### B.2.3 Dächer

- B.2.3.1 Bei allen Gebäuden ist an den Ortgängen (Giebelseiten) ein max. Dachüberstand von 80 cm zulässig.
- B.2.3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufen ein max. Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- B.2.3.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer\* zulässig.  
Bei allen Nebengebäuden sind neben geneigten Dächern auch Flachdächer\*\* zulässig.
- B.2.3.4 Grenzgaragen, die traufständig\*\*\* zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 20° aufweisen.
- B.2.3.5 Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig!
- B.2.3.6 Die Gesamtbreite der Gauben\*\*\*\* darf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten.
- B.2.3.7 Die max. Höhe der Gaubenfirste ist mind. 1 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches einzustellen. Dies gilt ebenso für Quergiebel\*\*\*\*\* oder Zwerchgiebel\*\*\*\*\*.

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

- B.2.4.1 II / SD
  - Zulässig sind 2 Vollgeschosse
  - Zulässig Satteldächer
  - Dachneigung: 20° - 48°
  - Traufhöhe: max. 4,20 m  
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand).
  - Firsthöhe: max. 8,70 m  
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut (am Hochpunkt des Giebels oder des Dachspitzes)).

\*geneigte Dächer = Dachneigungen zwischen 20° - 48°

\*\*Flachdächer = ohne Dachneigung oder Dachneigungen bis max. 5°

\*\*\*traufständig = mit der Traufe auf der gemeinsamen Grenze

\*\*\*\*Gauben = Alle Arten von Dachaufbauten für vertikale Belichtungen, die die Dachhaut durchdringen. Gauben sind keine Quergiebel oder Zwerchgiebel.

\*\*\*\*\* Quergiebel = Vorspringende Querbauten mit geneigten Dächern im 90° Winkel zu den Haupthäusern.

\*\*\*\*\* Zwerchgiebel = außenwandbündige Querbauten mit geneigten Dächern im 90° Winkel zu Haupthäusern.

Erklärungen:	OK	=	Oberkante
	VK	=	Vorderkante
	FFB EG	=	Fertigfußboden Erdgeschoss
	KN	=	Kniestock
	TH	=	Traufhöhe
	FH	=	Firsthöhe
	SD	=	Satteldach (zwei gegenüber geneigte Dachflächen mit gemeinsamer Firstlinie).

B.2.4.2 Die OK des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (EG FFB) der Haupthäuser (ohne Garagen und Nebengebäude gem. BayBO) kann bis zu 0,15 m über der OK Hinterkante\* der jeweiligen Erschließungsstraße (Vögelestraße) eingestellt werden (Höhenbezugspunkt = frei wählbar am zu errichtenden Baukörper – VK Außenwand).

Die OK des Erdgeschoss – Fertigfußbodens (EG FFB) der Nebengebäude kann max. bis zu 15 cm (=0,5 m bei 5,0 m Vorfahrt = 10% Gefälle) über der OK Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden.

Die Auflagen für Garagen und Nebengebäude der BayBO sind zu berücksichtigen.

B.2.4.3 Aufschüttungen\*\* und Abgrabungen\*\*\* sind zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der Grundstücke zulässig. Das natürliche Gelände, bzw. das von der Kommune festgelegte Gelände ist an den Grundstücksgrenzen jeweils einzuhalten.

## B.2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

B.2.5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene kleinformatige\*\*\*\* Dachplatten, oder nicht reflektierenden Metalldeckungen\*\*\*\*\* (Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

B.2.5.2 Auffallende unruhige Putzstrukturen als Bollerputze oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig. Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker, Kunststoff oder glänzendes, bzw. farbiges Metall für Fassadenoberflächen sind unzulässig.

B.2.5.3 Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.

B.2.5.4 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

\*OK Hinterkante = Höhenmesspunkt der Fertigoberkante der Straße im Bereich des nachgewiesenen Gebäudezugangs

\*\*Aufschüttungen = Angleichen des Geländes an den Neubau bis max. 50 cm über Terrain.

\*\*\*Abgrabungen = Angleichen des Geländes für die techn. Einbindung des Baus in den Hang. Abgrabungen für Fenster und Türen zur zusätzlichen Belichtung Erschließung unter der Terrainlinie sind unzulässig.

\*\*\*\*kleinformatig = Dachplatten in Ton, Beton, oder Zement bis max. 50/50 cm

\*\*\*\*\*nicht reflektierende Metalldeckungen = Metall gedeckt gestrichen, eloxiert, patiniert, einbrennlackiert (keine Leuchtfarben)

**B.2.6 Garagen und Stellplätze**

- B.2.6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Garagen, Carports (gedeckte Stellplätze) und offene Stellplätze nur an den Grundstücksgrenzen, die direkt (auch punktuell) mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Kontakt stehen) oder im Zusammenhang mit dem Haupthaus errichtet werden.
- B.2.6.2 Garagen sind somit an den seitlichen Grundstücksgrenzen max. bis zu einer Entfernung von 20 m zulässig ( Hanglage).
- B.2.6.3 Pro WE (Wohneinheit) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- B.2.6.4 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 5 m ab dem Garagentor betragen.

**B.2.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- B.2.7.1 Die Baufenster mit ihren Baugrenzen dürfen mit Baukörpern nicht überschritten werden (Baukörper = Hauptgebäude).
- B.2.7.2 Generell finden die Abstandsflächenfestlegungen der BayBO Anwendung.
- B.2.7.3 Die Baugrenzen dürfen geringfügig mit untergeordneten Bauteilen\* (ansonsten gemäß BayBO) überschritten werden.
- B.2.7.4 Weiterhin dürfen Baugrenzen mit Wintergärten\*\* bis max. 15 m<sup>2</sup>, um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Es ist die BayBO (Bayerische Bauordnung) zu beachten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro WG (Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig.

**B.2.9 Grünordnerische Festsetzungen****B.2.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind als extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln.

**B.2.9.2 Einzelbaumfestsetzung auf privaten Grünflächen**

Je Baugrundstück ist ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Die Planzeichnung gibt dazu einen Standortvorschlag.

\* untergeordnete Bauteile = Pfeiler, Lisenen, Vordächer, nicht umschlossene und oder überdeckte Balkone bis 3.0 m Länge Eingangsstufen, Balustraden und Umwehrungen von Kellerabgängen (gemäß BayBO).

\*\* Wintergarten = Vorbauten oder Anbauten vollständig aus Glas mit in sich geschlossenen Nutzungen und Abtrennungen aus Glas oder massiv. Zu Aufenthaltsräumen im Haupthaus zugeordnet.

B.2.9.3 Private Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft ist in den gekennzeichneten Bereichen (Umgrenzung mit T-Linie) eine durchgehende, freiwachsende, 2-reihige Feldhecke anzulegen. Diese ist aus Arten der Gehölzliste gemischt zusammenzustellen. Pflanzraster mindestens 2 x 2 m oder enger.

B.2.9.4 Festsetzungen zur Wohnbebauung

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflaster).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 20 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

B.2.9.5 Durchführung

Gehölzarten Einzelbäume

Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität :

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Gehölzarten Feldhecke

Artenliste 2, Sträucher – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität :

Verpflanzter Strauch, mindestens 5 Triebe, Höhe 60-80 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / oxycantha	Weißdorn (ein- bzw. zweigriffelig)

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### **B.2.10 Oberflächenwasser**

Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen und dem Vorfluter zuzuleiten.

#### **B.2.11 Einfriedungen**

Einfriedungen im Bereich der Ausgleichsflächen (östlicher und nördlicher Grundstücksrand) sind nur auf der Innenseite der Ausgleichsflächen, zu den Grundstücken hin, zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

## B.3 Hinweise

### B.3.1 Denkmalschutz:

#### Art. 7 DSchG

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. 2 Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. 2 In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. 3 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. 4 Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.

(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. 2 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. 2 Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

#### Art. 8 DSchG

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Der Oberboden im Planungsgebiet, ggf. nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.**

**Die Arbeiten müssen mit einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Grabung gestellt werden.**

**Nach dem Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung, bei Auftreten von Denkmälern,- z. B. durch Verschiebung der Baufenster, Überdeckung der evtl. Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefergreifende Fundamentierung**

**o.ä. nicht möglich, hat der Planungsträger ggf. eine sachgerechte Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.**

**Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.**

**Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die evtl. vorhandenen sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.**

- B.3.2 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- B.3.3 Während des Baus können Schichtenwässer als Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung dieses Grundwassers während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal darf nicht erfolgen.
- B.3.4 Durch die Geländeneigung kann wild abfließendes Wasser auftreten, die Entwässerungsanlagen sind so einzurichten, dass 100 jähriges Regener-eignis schadlos abgeleitet werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Zum Schutz der Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen.
- B.3.5 Der hohe Grundwasserstand durch Schichtenwässer bedingt zwingend einen wasserdichten Keller.
- B.3.6 Hausdrainagen dürfen an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden.
- B.3.7 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässer-schutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Kanal zu leiten.
- B.3.8 Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
- B.3.9 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- B.3.10 Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
- B.3.11 Unverschmutztes Oberflächenwasser:  
 Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA zu beachten („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).  
 Gem. Bodengutachten der Fa. Geotec mit dem Zeichen **100307** vom 29.10.2007 ist eine Versickerung eingeschränkt (**kf Durchlässigkeits-beiwert  $5 \times 10^5$** ) gesichert erst ab 3,6 m denkbar. Aus Gründen der Hangsicherung hingegen ist

eine Versickerung in der Regel nicht erwünscht. Ausnahmen sind mittels eines eigenen Bodengutachtens denkbar.

In diesem Fall ist die evtl. erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nach den Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu erbringen.

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

B.3.12 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

B.3.13 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. Bei allen Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser in großem Umfang ist ein Gestattungsverfahren notwendig!

B.3.14 Für den Brandschutz 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 240 m nicht überschreiten.

B.3.15 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.

B.3.16 Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.

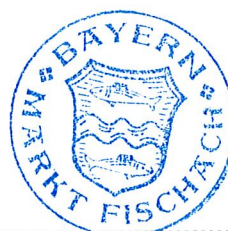
B.3.17 Landwirtschaftsklausel

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Fischach den..... **14. Okt. 2010** .....

.....  
1. Bgm. Peter Ziegelmeier



.....  
Siegel

## **C Begründung**

### **C.1 Beschreibung des Planbereichs**

#### **C.1.1 Lage im Raum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf einer Länge von ca. 110 m am nord-östlichen Siedlungsrand des OT Itzlishofen in dem Markt Fischach.

Die Fläche von ca. 2 000,00 m<sup>2</sup> (0,2 ha)

Wird von folgenden Fl. Nrn. begrenzt:

Im Süden: Fl. Nr. 57/7

Im Osten: Feldweg Fl. Nr. 57/11 Restfläche

Im Norden: Fl. Nr. 57/11 Restfläche

Im Westen: Vögelestraße

#### **C.1.2 Topographie**

Das natürliche Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist als Nordosthang von Südosten her (Heuweg) eine Höhendifferenz ca. 2,5 m auf.

#### **C.1.3 Geologie**

Mächtige Decklehme über Süßwassermolasseschichten zeichnen das zu überplanende Gebiet sowie das Umfeld des Bebauungsplanes aus. Darauf entwickelten sich tiefgründige Parabraunerden und Braunerden, teilweise mit wasserführenden Lehmschichten durchzogen. Ab ca. 2,00 -3,60 m sind auch Sande anzutreffen die eine gewisse Wasserdurchlässigkeit signalisieren. Es handelt sich dabei um gute landwirtschaftliche Bodenqualitäten die hydrologisch geringe Versickerungsqualitäten aufweisen. Statische Probleme für Neubauten sind nicht ableitbar.

#### **C.1.4 Kleinklima**

Der Ortsbereich Itzlishofen wird durch lockere Bebauung, Durchgrünung mit Großbäumen und umgebende landwirtschaftliche Nutzung innerhalb einer Rodungsinsel geprägt. Im 100-500m-Bereich ist der Ortsteil von Wald mit ständiger Frisch- und Kaltluftproduktion umgeben. Klimatisch gesehen stellt sich hier eher das Problem des Kaltluftabflusses, als das Problem der Überhitzung durch Neuversiegelung von Flächen. Durch die offenen Bauweise wird der Kaltluftabfluss in Richtung Norden (Adelsbach) nicht beeinträchtigt.

### **C.1.5 Landschaftsbild**

Aufgrund der allseits umgebenden Waldflächen ist eine Fernwirkung des neuen Baugebietes nahezu ausgeschlossen. Die Vorlagerung der Ausgleichsfläche in Form einer Feldhecke entlang des neuen Ortsrandes trägt zur Einbindung in die Landschaft und zur Abrundung des gesamten Ortsteiles bei. Die Entwicklung des Ortsteiles Itzlishofen nach außen sollte hiermit als abgeschlossen gesehen werden. Eine Innenentwicklung mit Umnutzungen oder Nachverdichtung wäre im Einzelfall zu beurteilen und wünschenswert.

## **C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Planungs-Vorgaben**

### **C.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Mit dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von Fischach einschließlich seiner Änderungen ist die vorliegende Wohnflächenerweiterung nicht dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan des Marktes Fischach wird gem. § 8 Abs. 4 BauGB vor der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt und entwickelt, da die Planung einer beabsichtigten und vertretbaren städtebaulichen Entwicklung in Itzlishofen dem Vorhaben nicht entgegensteht. Der FNP ist zeitnah anzugleichen. Die derzeitige Lage des Planungsgebietes innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ wurde bereits vorab geklärt. Eine Herausnahme aus dem LSG mit gleichzeitiger Hereingabe einer doppelt so großen Fläche in unmittelbarer Nähe wurde beantragt und genehmigt.

### **C.2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich in privater Hand.

### **C.2.3 Immissionsschutz**

Immissionsschutzbelange aus Gründen einer Gemengelage sind nicht prognostizierbar. Landwirtschaftliche Belange werden unter „Hinweise“ ausreichend gewürdigt.

### **C.2.4 Sonstige übergeordnete Planungen**

Siehe Umweltbericht!

## **C.3 Anlass und Ziele der Planung**

### **C.3.1 Anlass der Planung**

Die Siedlungsentwicklung in Itzlishofen ist nur beschränkt möglich. Die Grenzen des besagten Landschaftsschutzgebietes sind im östlichen Ortrandbereich erreicht und, wie im vorliegenden Fall überschritten. Durch Antrag vom 09.12.2008 wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes entsprechend verlegt.

Nach , Westen und geringfügig nach Norden sind Abrundungen langfristig denkbar. Ansonsten bestehen darüber hinaus keine Siedlungsmöglichkeiten für Ortsansässige. Die vorliegende städtebauliche Abrundung am nordöstlichen Siedlungsrand von Itzlishofen ist durch die vorhandene Vögelestraße nicht nur begründbar sondern auch sinnvoll um den Siedlungskörper kompakt zu verwalten.

Alleinig die Topographie mit dem Hanglage in eine Senke bedingt flankierende Maßnahmen um die Gebäude zu mildern.

Die drei neuen Grundstücke dienen zu 100% der ortsansässigen jungen Bevölkerung, die hierdurch in einem Fall sogar in den Geburtsort zurückkehren kann und dem Generationsvertrag gerecht werden kann!

### **C.3.2 Ziele der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan rundet den Siedlungskörper sinnvoll nach Nordosten ab. Gleichzeitig wird auf Ausblicke nach Norden in den Talraum geachtet und diese Sichtachse an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit öffentlichem Grün gesichert. Die Rückraumschließung der restlichen Fl. nr. 57/11 wird am südlichen Geltungsbereichsrand mittels eines Feldweges gewährleistet. Hier kann auch Oberflächenwasser gezielt dem Vorfluter zugeführt werden.

Die Höhenentwicklungen der Gebäude orientieren sich an der Bestandsbebauung. Dies gilt auch für die Dachfestsetzungen und Fassadeneinschränkungen.

## **C.4 Planungskonzept und der Festsetzungen**

### **C.4.1 Städtebauliches Konzept**

Städtebauliche Abrundung! Ansonsten siehe Ziele der Planung!

### **C.4.2 Grünordnung und Umweltverträglichkeit**

Siehe Umweltbericht im Anhang!

## C.5 Technische Festlegungen

### C.5.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

#### C.5.1.1 Versorgung

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Ortsnetz gesichert.

#### C.5.1.2 Entsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert werden.

Die Abwasserentsorgung und Entsorgung von verschmutztem Oberflächenwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz in der Vögelestraße. Die Dimensionierungen sind hierbei ausreichend.

#### C.5.1.3 Rückhaltemaßnahmen

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist bei dem vorhandenen Untergrund zwar bedingt möglich aber aus Gründen des Nachbartschutzes (Unkontrollierter Abfluss in Hanglage) seitens der Gemeinde nicht erwünscht. Sämtliche Grundstücke sollten hierbei Pufferzisternen mit einem Speichervolumen 10 m<sup>3</sup> erhalten um bei besonderen Regenereignissen die „Spitzen“ zu brechen.

Über einen Regenwasserkanal wird das Regenwasser dem Vorfluter im Osten zugeführt.

#### C.5.1.4 Niederschlagswasserversickerung

Eine Niederschlagswasserversickerung ist innerhalb des Baugebietes durch Sande auf 2,0 bis 3.6 m Tiefe eingeschränkt möglich aber im Sinne der Hangsicherung und Unberechenbarkeit des Wasserlaufes (Nachbarschutz) nicht erwünscht. Der Eintrag von Regenwasser in sog. „Pufferzisternen“ ist hierbei zur Optimierung des kontrollierten Regenwasserabflusses und zur Entnahme von Regenwasser für den Garten sinnvoll. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die „Pufferwirkung“ sprich Reduzierung der Spitzenbelastung des Kanalsystems bzw. dann des Vorfluters bei besonderen Regenereignissen nur dann optimal greift wenn die Zisternenrückhaltevolumina zur Gänze leer sind. Dies ist in der Regel in den Sommermonaten bzw. Herbstmonaten denkbar. Der neue Regenwasserkanal ist so dimensioniert, dass dieses Baugebiet problemlos mit entwässert werden kann.

#### C.5.1.5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der inzwischen starken Niederschlagsneigung und den daraus folgenden wild abfließenden Wässern ist prinzipiell das gesamte Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

Weiterhin ist der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (aus dem Geltungsbereich) so zu unterbinden, dass kein Schaden Dritter entstehen kann.

#### C.5.1.6 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Grundwasser

Die Regenwassernutzung für Toilettenanlagen und zum Wäschewaschen ist zulässig, wobei die Nutzung von Regenwasser von dem Dach nur mit Hilfe eines zusätzlichen Leitungssystems aus ökologischer und hygienischer Sicht möglich 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 Regennutzungsanlagen dem LRA Gesundheitsbehörde zu melden und die einschlägigen Auflagen zu beachten. Hier ist auch das WWA Donauwörth zu hören.

### **C.5.2 Stromversorgung und Telekommunikation**

Die Lage der Leitungen ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.  
Die Stromversorgung durch die LEW ist gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen. Der Schutzbereich des 20-kV-Kabels beträgt beidseitig 1,0m und ist von einer Bebauung, sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.  
Sollten die Telekommunikationsanlagen von Baumaßnahmen betroffen sein und sind diese dadurch zu sichern, zu verändern oder zu verlegen, ist die Deutsche Telekom so früh wie möglich zu kontaktieren, um die koordinierte Erschließung des Gebietes zu gewährleisten.

### **C.5.3 Heizenergie / Nachhaltigkeit**

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte unterbleiben.

Weiterhin wurde entschieden, dass ein BHKW (Blockheizkraftwerk) mit einer Fernwärmeversorgung, wie im Vorfeld angedacht, nicht eingesetzt werden soll da die Akzeptanz von Zuleitungen auf dem jeweiligen Grundstück seitens der potentiellen Grundeigner nicht gegeben scheint.

### **C.5.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann über den Landkreis sicher-gestellt werden.

### **C.5.5 Erschließung**

Die Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die Vögelestraße. Die Stellplätze und Garagen sind auf jeden Fall mind. auf Straßenniveau zu halten.

### **C.5.6 Vermessung**

Das gesamte Quartier ist und wird vermessen, um die Höheneinstellungen über Referenzpunkte im jeweiligen Grundstück zu sichern.  
Der Planung liegt ein digitaler Katasterplan zu Grunde.

## **C.6 Altlasten und Denkmalschutz**

Dem Markt Fischach sind keine Altlasten im Sinne des jeweiligen Gesetzes bekannt.

Gemäß der Informationen des Landesamtes für Denkmalschutz (LfD) in Bayern befinden sich evtl. auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches Bodendenkmäler die für den Geltungsbereich wie folgt beschrieben werden:

„Schloss und Hof der frühen Neuzeit“  
Inv. Nr. D-7-7730-0212

## C.7 Städtebauliche Statistik

### C.7.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgeltungsbereichsfläche	ca. 3 670 m <sup>2</sup>	/ 100,0 %
Nettowednbauland	ca. 2 910m <sup>2</sup>	/ 79,3 %
öffentliches Grün/ Straßenflächen	ca. 760 m <sup>2</sup>	/ 20,7 %
Straßenverkehrsflächen mit Straßengrün	ca. 3.847 m <sup>2</sup>	/ 13,9 %

### C.7.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Anzahl der Wohngebäude (WG) 3 Stk.

Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) 3 Stk.

Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) 6 Stk.

Minimal möglicher Einwohnerzuwachs 3 WE x 2,3 E/WE = 7 E

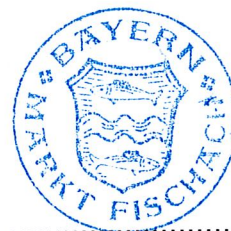
Maximal möglicher Einwohnerzuwachs 6 WE x 2,3 E/WE = 14 E

Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW = 3 WE x 2,0 PKW = 6 PKW

Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW = 6 WE x 2,0 PKW = 12 PKW

Fischach, den 14. Okt. 2010 .....

.....  
1. Bürgermeister Peter Ziegelmeier



.....  
Siegel

### Anlagen:

- Planzeichnung M 1:1000 v. 21.09.2010
- Umweltbericht