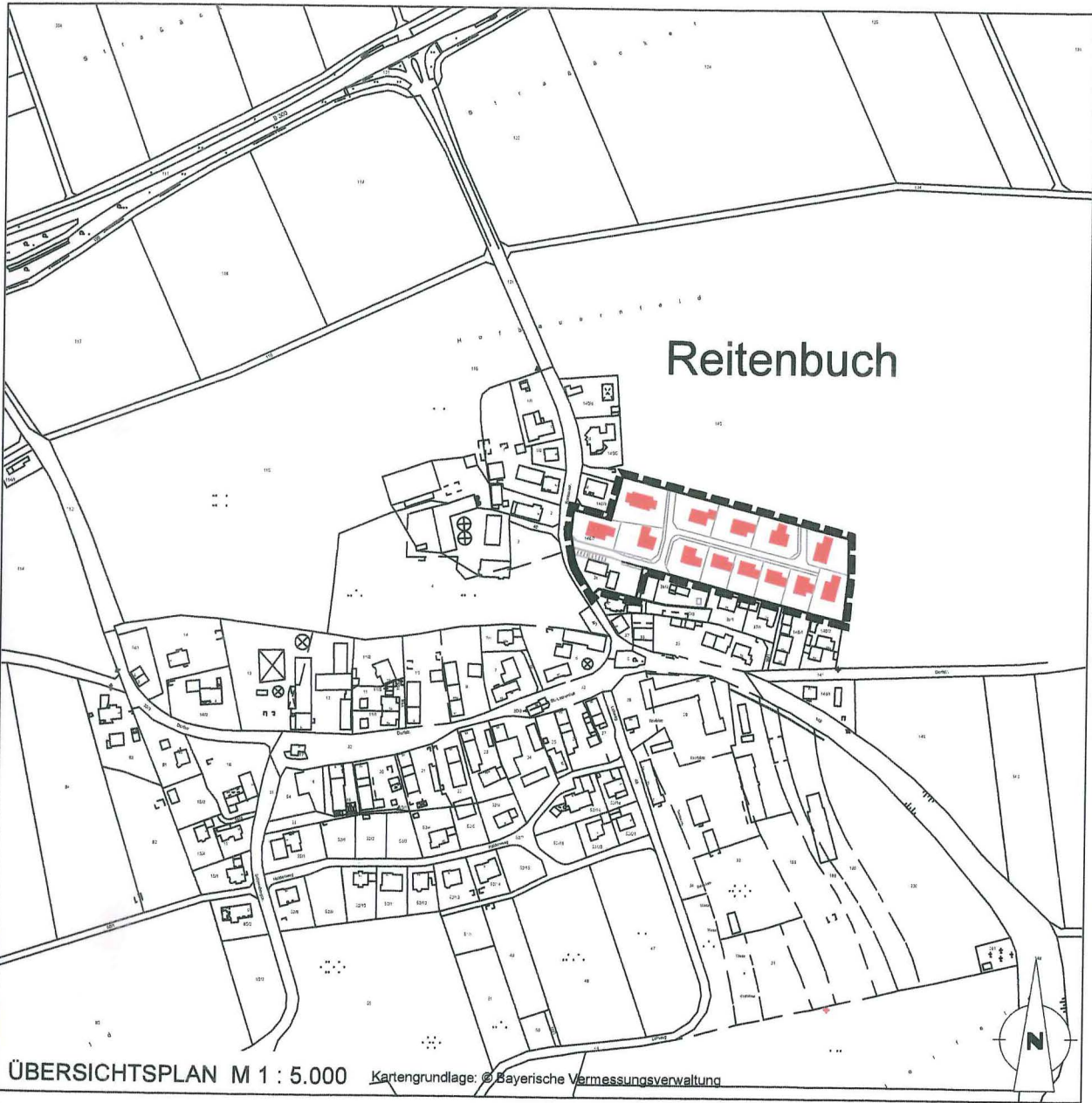


BEBAUUNGSPLAN

REITENBUCH - ÖSTLICH SONNENSTRASSE



ENTWURF (VORABZUG):	11.10.2016 FA/EB
ENTWURF:	14.03.2017 FA/EB
GENEHMIGUNGSFASSUNG:	25.07.2017 FA/EB
GEÄNDERT:	

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/80234 • FAX. 08331/49201

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEN.FASSUNG STAND 25.07.2017**ZUM BEBAUUNGSPLAN REITENBUCH ÖSTLICH SONNENSTRASSE
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Fischach erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reitenbuch Östlich Sonnenstraße“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Reitenbuch Östlich Sonnenstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Alt. 1 und 2 sowie der Entwurf Vorabzug und der Entwurf.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) gemäß § 4 und 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ihre Anwendung ist unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt.
Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe 3.2), von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe 3.3) sowie die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite (siehe 7.1) sind zusätzlich einzuhalten.
- 2.2 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen durch min. und max. zulässige Wandhöhen (siehe 7.3).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und 4 BauGB)**3.1 Bauweise / Abstandsflächen**

Es wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 1, 2 und 9 sind als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Ansonsten dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden (Zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe 5.1).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Sonnenstraße“ finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung.

3.2 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.

Die unter 7.1 festgelegte Gebäudebreite darf dabei nicht überschritten werden.

Die Baugrenzen der Hauptbaukörper dürfen jeweils auf einer Gebäudeseite durch Pultdach-Anbauten (siehe 7.1) um max. 3 m oder durch einen Widerkehr (siehe 7.1) um max. 1,5 m überschritten werden.

Die Baugrenzen bzw. deren Überschreitungen (s. o.) dürfen nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

3.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrt.

In Abweichung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO müssen Garagen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet werden.

Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen. Offene Carports dürfen im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich entlang der Wohnstraße zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung).

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1 Die Parzelle Nr. 14 wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bürger-/Vereinsheim und Feuerwehr festgesetzt.

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzelhäuser dürfen mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Haushälfte.

6. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

6.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 8 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sind analog zur Plandarstellung hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu erhalten, zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Plandarstellung).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Bei den Grundstücken 8 bis 13 sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünfläche folgende Festsetzungen einzuhalten:

3-reihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern und 2 der auf dem Grundstück notwendigen Bäume auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Grundstückslänge, wobei der Abstand der Bäume zur angrenzenden Ackerfläche mindestens 4 m beträgt. Außerdem 1-reihige Gehölzpflanzung mit einer Breite von mindestens 3 m auf dem verbleibenden Drittel der Grundstückslänge, so dass sich insgesamt eine durchgehende Randeingrünung ergibt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum nicht beeinträchtigen.

6.2 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.

6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Geländeaufschüttungen sind nur in einem 5-m-Umfeld des Hauses bis max. zum Erdgeschossniveau zulässig, Abgrabungen dürfen nur für jeweils *ein* Kellerfenster ausgebildet werden. Lichtgräben, die mehr als ein Kellerfenster umfassen, sind nicht zulässig.

An angrenzende Straßen und landwirtschaftliche Flächen ist der Garten eben anzuschließen. Bei Nachbargrundstücken darf max. auf Straßenhöhe angefüllt werden.

7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

7.1 Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,0 m bzw. bei den Grundstücken 1, 2 und 9 12,0 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muss. Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) darf max. 60 % und ein Widerkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (max. Höhe siehe 7.3, Dachneigung siehe 7.4).

7.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die max. Höhenlage des Erdgeschosses bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB) bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte, darf folgende Werte nicht übersteigen:

Hauptgebäude: + 0,50 m

Garagen: + 0,30 m

Für das Gebäude auf Parzelle Nr. 1 gilt:

Hauptgebäude: + 1,00 m

Garagen: + 0,75 m

7.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:

Hauptbaukörper:	I+D	4,30 m ab FFB EG (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1)
	II	5,75 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1)
	II (+D)	6,50 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1)
Garagen:	I	3,0 m ab FFB EG
Pulldach-Anbauten (7.1):	I	3,0 m ab FFB EG
Widerkehr (7.1): bzw. Zwerchgiebel	I+D	„Kniestock“ max. 2,0 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
Widerkehr (7.1): bzw. Zwerchgiebel	II / II (+D)	Dachrinne auf gleicher Höhe wie Hauptbaukörper

7.4 Dachform, -neigung, -deckung

Für Hauptbaukörper, Garagen und Anbauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig:

Hauptbaukörper:	I+D	Satteldach	35 - 45 Grad	Ziegel
	II	Satteldach	15 - 25 Grad	Ziegel
	II (+D)	Satteldach	25 - 35 Grad	Ziegel
Garagen:		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Satteldach	wie Hauptdach	Ziegel
		Pulldach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		abgeschleppt Flachdach	wie Hauptdach	Ziegel Begrünung
Pulldach-Anbauten (7.1):		Pulldach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech, Glas
Widerkehr (7.1):		Satteldach	wie Hauptdach	Ziegel

Dächer von Garagen und Pulldach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut Garage bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen dürfen als Widerkehr auch ins Hauptdach einschneiden. Der First eines Widerkehrs bzw. Zwerchgiebels muss mindestens 30 cm (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben.

Pulldächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur naturrote, schwarze und anthrazitfarbige kleinformatige Dachziegel bzw. Betondachsteine verwendet werden.

7.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bei Hauptbaukörpern I+D (Dachneigung steiler als 35°) zulässig und müssen im unteren mittleren Dachbereich angeordnet werden (Firstabstand min. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB im DG).

Schleppgauben dürfen max. 1/4 der Hauslänge erreichen, Satteldachgauben dürfen max. 1,5 m und Dreiecksgauben max. 3,0 m breit sein, wobei die Gesamtlänge aller Gauben 1/2 der Hauslänge nicht überschreiten darf. Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen max. 1,25 m breit sein, wobei max. 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und „stehende Formate“ (h größer b) zu verwenden sind.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.

7.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 1,0 m betragen.

7.7 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

8.1 Es sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen je Wohneinheit auf der Grundstücksfläche anzuordnen, für eine Einliegerwohnung bis 35 m² Nutzfläche ist 1 Stellplatz ausreichend.

Ansonsten wird auf die Stellplatzsatzung des Marktes Fischach sowie Art. 47 BayBO verwiesen.

8.2 Werden bei einem Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus angeordnet, sind diese als offene Carports auszubilden.

9. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

9.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente zulässig:

Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung	max. 1,25 m hoch
Gabionen (Steinkorbwände)	max. 1,25 m hoch
Gabionen sind auf max. 1/3 des Umfangs pro Grundstück zulässig.	
Maschendraht, eingegrünt	max. 1,25 m hoch
Hecken	max. 1,80 m hoch

Sockel sind bis max. 5 cm Höhe zulässig (siehe auch Punkt 9 Abs. 3 der Hinweise).

9.2 Auf den Parzellen 8 bis 13 müssen zur landwirtschaftlichen Fläche hin die Einfriedungen einschließlich der Fundamente einen Grenzabstand von 0,50 m einhalten.

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Bebauungsplan „Reitenbuch östlich Sonnenstraße“ erfolgt extern auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 1242/0 der Gemarkung Ustersbach zwischen dem Grabenlauf Fl.Nr. 1231 und dem Gehölzbestand auf Fl.Nr. 1242/2 im Anschluss an die dort bereits bestehende Ausgleichsfläche für ein anderes Bauvorhaben des Grundstückseigentümers (siehe Begründung Anlage 9.1).

Hierbei bestehen die nachfolgenden naturschutzfachlichen Zielsetzungen:

Extensive Grünlandnutzung mit Nutzungsaufgaben gemäß Begründung und Umweltbericht (Anlage 8.1 der Begründung).

Die Größe der externen Ausgleichsfläche beträgt 6.142 m².

11. NIEDERSCHLAGSWASSER

- 11.1 Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Baugebietes, wird je Parzelle ein Regenwasserrückhalt mit 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Mischwasserkanal darf dabei maximal 1,0 l/s betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen nach DWA-Arbeitsblatt 117 ist neben der festgelegten Drosselwassermenge von 1,0 l/s eine mittlere befestigte Fläche A_u von ca. 180 - 220 m²/Grundstück bei einem 5-jährigen Regenereignis ($T = 5a$). Für jede Anlage ist eine genaue Bemessung durch den Bauherrn an den Markt Fischach vorzulegen. Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

12. IMMISSIONEN

- 12.1 Werden auf den Parzellen 1 oder 2 Wohngebäude errichtet, so sind alle Fenster und Fenstertüren von Schlaf- und Kinderzimmern, die sich zum Gemeinbedarfsareal hin orientieren, als Schallschutzfenster auszuführen, sofern der Abstand zum Rand des Parkplatzes des Gemeinbedarfsareals weniger als 15 m beträgt. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu erfolgen. Eine ausreichende Belüftung dieser Räumlichkeiten muss auch im geschlossenen Zustand der betreffenden Fenster und Fenstertüren gewährleistet sein."

HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Im Norden und Osten des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an, westlich der Sonnenstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb auch im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr. Auch Arbeiten vor 6 Uhr, wie etwa zum täglichen Futterholen, müssen berücksichtigt werden.

Ebenfalls zu dulden sind Lärmentwicklungen, die durch das Bürger-/Vereinshaus und die Feuerwehr in der Gemeinbedarfsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs auftreten können.

Außerdem können wegen Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der 365 m nördlich verlaufenden B 300 einwirken, für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen erhoben werden.

2. BAUGEBOT

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltsflächen ein Baugewerbegebiet nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Schneidet eine Satteldachgarage als Widerkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden.

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind möglich.

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

5. SCHNURGERÜST

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

6. SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

7. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

8. GRÜNORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.
- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 6.1 der textlichen Festsetzungen).
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Baumarten für Straßenräume:

Arten i.S. wie:

Acer campestre „Elsrijk“	(Feldahorn)
Acer platanoides i.S.	(Spitzahorn schmalkronige Sorten)
Carpinus betulus	(Hainbuche schmalkronige Sorten)
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	(Apfeldorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia „Edulis“	(essbare Eberesche)
Sorbus inermis „Brouwers“	(Schwed. Mehlbeere)
Tilia cordata „Greenspire“	(Winterlinde)

Mindestpflanzgröße Hochstämmige 3xv, STU mind. 16-18 cm

Obstbaumhochstämme:

Verwendung von robusten, lokal geeigneten Sorten wie:

Berner Rosenapfel	Oberösterreich. Weinbirne
Brettacher	Schweizer Wasserbirne
Rheinischer Bohnapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	Schwäbische Weinweichsel
Schöner aus Wiltshire	Hauszwetschge
Wettringer Taubenapfel	Wagenheims Frühzwetschge

Stammhöhe mind. 160 cm , 3xv, STU mind. 12-14 cm

Strauch- und Heisterpflanzungen zur Ortsrandausbildung:

freiwachsende, lockere, feldheckenartige Strauch- und Heisterpflanzung,

Arten wie:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)

Ligustrum vulgare	(gemeiner Liguster)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Sambucus nigra	(schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(wolliger Schneeball)

Mindestpflanzgröße Str. 2xv, 60-100 cm, Hei 2xv, 150-200 cm

- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
 - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
 - 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Höhe
 - 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Höhe

9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

Flächen, die frei von jeglicher Überbauung sind, sollten als Grünflächen angelegt und extensiv gepflegt werden.

Einfriedungen sollten mit mindestens 8 cm Bodenfreiheit ausgeführt und auf Sockel sollte verzichtet werden, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere gegeben ist.

10. ERSCHLIESSUNG

Die Wohnstraße kann evtl. als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke bei der Einmündung der Wohnstraße in die Sonnenstraße sind entsprechend der notwendigen Anfahrtsichtweite mit einer Länge von 60 m konstruiert. Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt, bei Doppelhäusern insgesamt max. 8,00 m.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straßen möglich.

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluss (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

11. NIEDERSCHLAGSWASSER UND GRUNDWASSER

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC – Spülung usw.) Hierbei ist jedoch auf die zugehörigen Vorschriften und Normen zu achten (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ebenfalls zu beachten sind die DWA-Regelwerke Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.“

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Regenwasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszügen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden.

Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung möglichst zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird bei niedrigen Grundwasserflurabständen hingewiesen auf

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl)
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel

Eine aufgrund des hohen Grundwasserstandes evtl. erforderliche Bauwasserhaltung bedarf der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

12. REGENERATIVE ENERGIEN

Solarkollektoren sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.“

13. BODENDENKMÄLER

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

14. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen, ist umgehend das Landratsamt einzuschalten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

15. BESTEHENDE 20-KV-FREILEITUNG

Der beidseitig 9 m breite Schutzbereich der vorhandenen 20-kV-Freileitung N1U tangiert die Parzellen 8 und 13 (siehe Planzeichnung). Innerhalb der Leitungsschutzzone sind die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten.

Da nach DIN EN 50423 Mindestabstände gefordert werden, sind die Unterbauungs- und Unterwuchshöhen beschränkt. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind der LEW deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Nutzung und Gestaltung der Grundstücksflächen innerhalb des Sicherheitsstreifens ist mit der LEW abzustimmen.

Nach DIN VDE 0105 ist bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Bauarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

16. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblattes W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Planverfasser:

Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen

Memmingen, den

.....
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Fischach hat in der Sitzung vom 11.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reitenbuch Östlich Sonnenstraße“ in Reitenbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf Vorabzug des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2016 erfolgte in der Zeit vom 31.10.2016 bis 30.11.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf Vorabzug wurde in der Zeit vom 31.10.2016 bis 30.11.2016 durchgeführt.

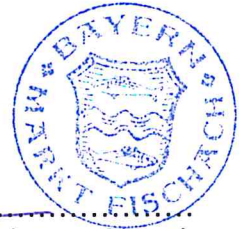
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 01.06.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 02.05.2017 bis 01.06.2017.

Die Marktgemeinde Fischach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.07.2017 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reitenbuch Östlich Sonnenstraße“ in der Fassung vom 25.07.2017 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fischach, den **4. Okt. 2017**

.....
P. Ziegelmeier, 1. Bürgermeister Siegel



Ausgefertigt

Fischach, den **7. Dez. 2017**

.....
P. Ziegelmeier, 1. Bürgermeister Siegel



Der Satzungsbeschluss wurde am **15. Dez. 2017** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Fischach, den **15. Dez. 2017**

.....
P. Ziegelmeier, 1. Bürgermeister Siegel



VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Fischach hat in der Sitzung vom 11.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reitenbuch Östlich Sonnenstraße“ in Reitenbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf Vorabzug des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2016 erfolgte in der Zeit vom 31.10.2016 bis 30.11.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf Vorabzug wurde in der Zeit vom 31.10.2016 bis 30.11.2016 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 01.06.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 02.05.2017 bis 01.06.2017.

Die Marktgemeinde Fischach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.07.2017 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reitenbuch Östlich Sonnenstraße“ in der Fassung vom 25.07.2017 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fischach, den 4. Okt. 2017

P. Ziegelmeier, 1. Bürgermeister Siegel



Ausgefertigt

Fischach, den 7. Dez. 2017

P. Ziegelmeier, 1. Bürgermeister Siegel



Der Satzungsbeschluss wurde am 15. Dez. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Fischach, den 15. Dez. 2017


P. Ziegelmeier, 1. Bürgermeister Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES

WA	II(+D)	Art der baulichen Nutzung	Geschosse max.
0,30		Grundflächenzahl	Bauweise
SD 25-35°		Dachform, -neigung Hauptgebäude	






1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet



1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,30 Grundflächenzahl GRZ, höchstzulässig

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG

	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
15/18	Baufenstergröße (Breite/Länge)
	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
	Firstrichtung

1.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr

1.5 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN



private Grünfläche mit 3-reihiger Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung
Baum, zu pflanzen, Lage ca.

1.6 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- II(+D) max. 2 Geschosse mit DG
(möglich sind auch I+D-Gebäude und II-Gebäude)
jeweilige max. Wand- und Firsthöhe entsprechend 7.3 der textlichen Festsetzungen
- II max. 2 Geschosse, Obergeschoss als raumhaltiges Dachgeschoss
(möglich sind auch I+D-Gebäude)
jeweilige max. Wand- und Firsthöhen entsprechend 7.3 der textlichen Festsetzungen
- SD Satteldach

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche

1.8 SONSTIGES

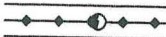
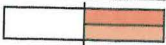



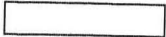
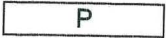
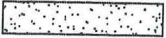



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	20-kV-Freileitung mit beidseitig jeweils 9,00 m Schutzbereich
	vorhandene Gebäude / mögliche Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgesehene Grenzveränderung
	neue Grundstücksgrenze
238/2	Flurnummer
1	Parzellennummer
	Wohnstraße
	Parkplatz
	Straßenbegleitgrün
	Sichtdreieck