

Textteil

**Bebauungsplan Nr. SI 26 "Am Plattenweg"**  
**Gemeinde Fischach / OT Siegertshofen**

**Städtebau - Architektur**

Stefan Quarg  
Dipl.-Ing. Architekt  
Bismarckstr. 7 1/2

86159 Augsburg

Augsburg, den 22.04.1997  
geändert am 22.09.1997



**Grünplanung**

Rainer Mauer  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Lohwaldstr. 53

86356 Neusäß

Die Gemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I Seite 2253), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

### Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet nördlich des Plattenweges am südwestlichen Ortsrand von Siegertshofen gilt die von dem Architekten **Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 22.04.1997, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.  
Die Grünplanung von Landschaftsarchitekt **Mauer** ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

#### **1. Art der Baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.90 (BGBl. I. S. 133) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4/3 sind generell ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich sind die für die Geschößflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.  
Flächen von Aufenthaltsräumen in **anderen** Geschossen als Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§ 20/3 BauNVO).

#### **3. Dächer**

3.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten ein max. Dachüberstand von 50 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

3.2 Bei allen Gebäuden sind nur gleichgeneigte Satteldächer zulässig.

3.3 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 20°. Grenzgaragen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.

3.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie **einheitlich** zu gestalten.

3.5 Bei zeitversetztem Bau der Hauptgebäude müssen die evtl. Grenzgaragen die gleiche Dachneigung aufweisen. Das nachträglich gebaute Haupthaus darf ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zum Nebengebäude (trotz gleicher Firstrichtung) aufweisen.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben oder stehende Gauben unter Beachtung des Punktes 3.7 zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") oder

vorspringender Widerkehr bis max. 1,0 m sind größere Fensterformate zulässig, die Traufe ist gleich zu halten.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig, außer bei Zwerchhäusern (= außenwandbündige Gauben).

3.7 Die Summe der Breiten sämtlicher Aufbauten (Widerkehr, Zwerchgiebel und Gauben) darf max.  $\frac{1}{3}$  -  $\frac{1}{2}$  der davorliegenden Trauflänge betragen (s. Skizze im Anhang).

#### 4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Grundstücke 1 - 6 talseitiges Souterraingeschoß  
kein Vollgeschoß  
Erdgeschoß und Dachgeschoß  
(ein zweites Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig)

Dachneigung 43-48°  
Traufhöhe max. 3,80 m (bezogen auf OK FFB EG)  
Firsthöhe max. 10,20 m ( "- " "- " "- " )  
Kniestock max. 0,80 m  
(Kniestock: Höhe ab OK FFB oberstes  
Geschoß bis OK Sparren, gemessen an  
VK Außenwand)

4.2 Grundstücke 7 - 10 Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
(ein zweites Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig)

Dachneigung 43-48°  
Traufhöhe max. 3,80 m (bezogen auf OK FFB EG)  
Firsthöhe max. 10,20 m ( "- " "- " "- " )  
Kniestock max. 0,80 m  
(Kniestock: Höhe ab OK FFB oberstes  
Geschoß bis OK Sparren, gemessen an  
VK Außenwand)

4.3 Die OK des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB EG) wird für Haus 1 - 9 wie folgt festgelegt:

Haus Nr.	OK FFB EG in m ü. NN. als Maximalwert
1	521.00
2	520.50
3	521.70
4	523.00
5	524.00
6	524.50
7	525.50
8	525.50
9	524.50

- 4.4 Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Ausnahmen hierzu bilden geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung des Grundstückes an evtl. höher- oder tieferliegende Straßen bzw. natürliche Geländeversprünge.

## **5. Äußere Gestaltung der Gebäude**

- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Fensteröffnungen, die größer als 1 m<sup>2</sup> sind, sollen durch Sprossen gegliedert werden.
- 5.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen) auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen sowie schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
- 5.4 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 1 - 6 sind Glasbausteine auch an den talseitigen Fassadenseiten unzulässig.
- 5.5 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- 5.6 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelhäuser sind zulässig. Holzblockhäuser aus Rundlingen sind unzulässig.
- 5.7 Innerhalb der Giebel dreiecke sind Vor- und Rücksprünge, die die Dachhaut durchstoßen (z. B. Erkertürme), nicht zulässig.

## **6. Garagen und Stellplätze**

- 6.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein Stauraum von 6 m ist generell ohne Ausnahme einzuhalten. Ausnahmen bilden ungedeckte Stellplätze, die bis zu max. 3 Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, bei Aufstellung senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz einzuhalten (s. Skizze im Anhang). Sonderregelungen an Grundstücksgrenzen gemäß BayBO sind zu beachten.
- 6.2 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.3 In Wohngebäude integrierte Garagen sind von der Geschosflächenberechnung ausgenommen.
- 6.4 Garagengrenzbebauung ist nur bis max. 8,0 m zulässig.

## **7. Behälter für Abfallbeseitigung**

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

## 8. Baugrenzen und Abstandsflächen

8.1 Es gilt generell die Abstandsflächenregelung der BayBO.

8.2 Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung (Pergola) eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm, wobei diese Pergolen nur im direkten Zusammenhang mit den zulässigen Garagenflächen und deren Zufahrten zugelassen sind.  
Ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis max. 15 m<sup>2</sup> max. 2.5 m über die Baugrenzen errichtet werden.

## 9. Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. nur 2 Wohnungen zulässig.

Es gilt folgende Mindestgrundstücksgröße:

Freistehendes Einzelhaus : 540 m<sup>2</sup>

## 10. Grünordnung (Der eingearbeitete Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes)

### 10.1 Allgemeine Festsetzungen

Bei allen öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine dörfliche Gestaltung anzustreben. Für die Pflanzungen sind vorwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet, des Hainsimsen-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum), zu verwenden.

### 10.2 Öffentliche Grünflächen

#### 10.2.1 Baumpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

Für den in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandort für Neupflanzung sind nur Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zulässig:

- Acer platanoides                      Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus                Bergahorn
- Quercus robur                        Stieleiche
- Tilia cordata                         Winterlinde

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

### 10.3 Private Grünflächen

#### 10.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Sockelmauern sind nicht gestattet. Zwischen den Baugrundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Landschaft sind auch Drahtzäune gestattet.

Bei allen zulässigen Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Straßen müssen die Zäune 50cm hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist als private Grünfläche in Form eines Gras- oder Staudenstreifens anzulegen und vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen.

### 10.3.2 Gestaltung von privaten Grundstücken (Hausgärten)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Unter Anrechnung der in 10.3.3. festgesetzten Bäume ist je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (Pflanzliste Ziffer 10.3.3) zu pflanzen. Anstelle eines zu pflanzenden Laubbaumes können auch Obstbaumhochstämme oder Sträucher gemäß Pflanzliste 10.3.3 gesetzt werden, wobei diese nur anrechenbar sind, sofern sie, wie in der Planzeichnung dargestellt, an den rückwärtigen, von der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen gepflanzt werden.

Großkoniferen und Koniferenhecken (fremdländisch) sind im gesamten Grünbereich nicht zulässig.

### 10.3.3 Ortsrandeingrünung

Folgende heimische Pflanzen sind bevorzugt zu verwenden:

#### **Bäume: I. Wuchsklasse**

- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Betula pendula	Sandbirke
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Quercus robur	Stieleiche
- Tilia cordata	Winterlinde

#### **II. Wuchsklasse**

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Populus tremula	Zitterpappel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Salix caprea	Salweide
- Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzgröße:

Hochstämme 3x verpflanzt, StU 12-14 cm, Heister 2x verpflanzt, 150-200 h

#### **Sträucher:**

- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
- Crataegus oxyacantha	zweigrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa multiflora	vielblütige Rose
- Rosa rubiginosa	Weinrose
- Syringa vulgaris	Wildflieder
- Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Mindestgröße Sträucher:

2 x verpflanzt, 60-100 h, pro 10 lfm rückwärtiger Grundstücksgrenze der Parzellen an den nördlichen und westlichen Grenzen des bebaubaren Geltungsbereiches sind

mindestens 5 Sträucher sowie 1 Hochstamm oder 3 Heister zu pflanzen, Pflanzdichte 1 Stück/m<sup>2</sup>, truppweise mit 5 - 8 Stück einer Art.

- 10.3.4 Der markante Höhengsprung nördlich der geplanten Baugrundstücke ist als Wiesen- oder Weidefläche zu erhalten, wobei zur Vermeidung von Bodenerosion die Nutzungsintensität auf die Belastbarkeit der vorhandenen Grasnarbe abzustimmen ist.
- 10.4 Die in der Planzeichnung angegebenen Bäume sind spätestens bis zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Straßen und Plätze zu pflanzen.

## 11. Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## 12. Energieversorgung LEW

folgende Festsetzungen gelten für die Grundstücke 2, 3, 4, 5 und 6

- 12.1. Die Grundstücke haben dienstbarkeitslich Strommasten zu akzeptieren.
- 12.2. Die freie Zugänglichkeit ist jederzeit zu den Strommasten zu gewährleisten.
- 12.3. Sämtliche Baugrenzen sind für diese Grundstücke strengstens einzuhalten, um den Schutzbereich der 20kV-Leitungen zu sichern.
- 12.4. Änderungen im Geländenniveau im Bereich der Leitungsschutzonen sind bei den obigen Grundstücken zu unterlassen.
- 12.5. Sämtliche Genehmigungspläne der Grundstücke sind unabhängig von der Rechtssprechung, der Bayerischen Bauordnung der LEW, sowie dem LRA zur Genehmigung vorzulegen. Die vorhandenen Gländehöhen, sowie die tatsächlichen Höhenfestlegungen der Gebäude sind exakt darzustellen.

## 13. Hinweise:

- 13.1 Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- 13.2 Während des Baus kann Hangschichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- 13.3. Zur Reinhaltung der Luft sind umweltfreundliche Heizarten zu verwenden.
- 13.4 Der Verwendung aktiver und passiver Solarsysteme ist gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken Vorrang einzuräumen.

13.5 Bei Abweichungen vom Bebauungsplan sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Gemeinde nachzuweisen.

13.6 Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der B-Plan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

**14. Bewehrungsvorschrift**


14.1 Mit Geldbuße bis zu **DM 1.000.000.--** (1 Million) kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.10 BayBO).

14.2 Mit Geldbuße bis zu **DM 20.000.--** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1 1/3 BauGB).

**15. Inkrafttreten**

**Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung nach § 11 Abs. 1 in Abhängigkeit § 8/3 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.**

Fischach, den 3. April 2008

  
.....  
Bürgermeister



**Anhang:**

1. Höhenfestlegung der Gebäude:  
Die OK FFB EG darf maximal 1,20m über dem gewachsenen Gelände liegen, gemessen an der Außenwand des Gebäudes; dabei maximal niveaugleich mit dem hangseitig höchsten Geländepunkt, gemessen an der Außenwand des Gebäudes.
  
2. Schnitte  
Die Schnitte geben die maximale Höhenlage jedes Gebäudes an, bezogen auf eine relative vorläufige Höhenkote (0.00m, entspricht hier 518,07m ü.NN).

Parzellierung mit Schnittlinien:

Erläuterungen zu den Schnitten: