

rechtskräftige Ausfertigung

Textteil

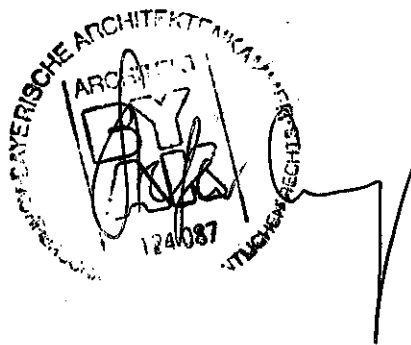
des Bebauungsplanes T 31 "Weiher Äcker"
Markt Fischach / OT Tronetshofen

STÄDTEBAU - ARCHITEKTUR

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

86159 Augsburg

Augsburg, den 26.05.1998



Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS 2141), Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl. 344) folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.1998 als Satzung:

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet östlich und nördlich der Straße "Am Sonnenbichel" (östl. Ortsrand von Tronetshofen), das folgende Grundstücke umfaßt: FLNr. 150, 156, 160, 166, 213, 214 und 225 der Gemarkung Kreuzanger, gilt die von dem Architekten **Stefan Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.02.1998, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) 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 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, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.

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

3.5

Dacheinschnitte sind unzulässig. Erkertürme sind unzulässig. Dachgauben sind ausschließlich als stehende Gauben zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. Zwerchhäuser) sind größere Fensterformate zulässig. Der Nebengiebel der Zwerchhäuser darf max. 1,0m unter dem Hauptfirst errichtet werden. Verschieden große Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Die Summe der Gauben darf max. 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 1,0m und zu den Ortgängen mind. 2,0m betragen.

Zwerchgiebel (Satteldächer) sind bis zu 1 m über VK Hauptgebäude zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 I + D
- Erdgeschoß mit Dachgeschoß (ein zweites Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig).
 - Dachneigung 42°-48°
 - Traufhöhe max. 4,20 m (gemessen ab OK FFB EG)
 - Firsthöhe max. 10,50 m (gemessen OK FFB EG)
 - Kniestock max. 0,80 cm (s. Anhang)
- 4.2 Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (FFB-Fertigfußboden) aller Häuser darf in Gebäudeachse (Längs-/Querachse s. Anhang) gemessen max. 25 cm bergseitig über OK angrenzendem Gelände liegen. **Jedem Genehmigungsplan muß ein exakter Geländeschnitt des vorhandenen Geländes in Bezug auf den Neubau beigegeben werden.**
- 4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund, nur in minimalem Umfang zulässig. "Split level" ist zulässig.

Für alle Gebäude gilt:

- Terrassen oder Freisitze dürfen nicht mehr als 1 m über gewachsenem Grund angelegt werden.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen.
- Für die Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Fensteröffnungen, die größer als 1,3 m² sind, sollen durch Sprossen gegliedert werden.

5.4 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelhäuser sind zulässig.
Holzblockhäuser aus Rundlingen sind unzulässig.

5.5 Innerhalb der Giebeldreiecke sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig (z. B. Erkertürme, Loggien, etc.). Untergeordnete Bauteile, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur an Grundstücksgrenzen gem. BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig. Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorzusehen, wobei vor der Garage kein Stellplatz liegen darf. Ein Stauraum von 6 m ist generell einzuhalten.

6.2 Die max. Neigung der Garagenzufahrten darf 10 % (OK Hinterkante Erschließungsstraße - OK Garage FFB befahrbarer Belag) nicht überschreiten.

7. Baugrenzen und Abstandsflächen

7.1 Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

7.2 Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm.
Ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis 15 m² um 2,5 m über die Baugrenzen errichtet werden.

8. Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhaushälften jedoch nur 1 WE pro DHH.

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Freistehendes Einzelhaus	800 m ²
Doppelhäuser	400 m ² .

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Sämtliche privaten Zufahrts- und Gehflächen dürfen nicht vollflächig versiegelt werden.

9.2 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die **öffentlichen** Grünflächen sind extensiv zu begrünen und gem. Festsetzungen zu bepflanzen.

Die **privaten** Grünflächen mit Pflanzbindung sind zu 60 % der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 9.3.2.1 locker zu bepflanzen. Hinzu kommen die im Plan dargestellten Bäume, der Rest wird als extensive Wiese angelegt.

9.3 Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.3.1 Allgemeines

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Sämtliche Begrünungen sind spätestens 12 Monate nach Gebäude- bzw. Erschließungsfertigstellung auszuführen.

9.3.2 Baumpflanzungen

Die bindend festgeschriebenen Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Sie sind mit einem Mindestumfang von 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

3.2.1 Pflanzliste 1. Wuchsklasse

Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 2./3. Wuchsklasse

Mehlbeere	Sorbus aria "Magnifica"	
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Elsbeere	Sorbus torminalisfeldorn	Crataegus x lavaliei
Feldahorn	Acer campestre	
Birke	Betula pendula	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Obstgehölze		
Haselnuss	corylus avellana	
Heckenkirsche	lonicera xylosteum	
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Kornelkirsche	Cornus mas	

3.2.2 Pro 200 m² Gartenfläche ist ein Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume werden angerechnet.

3.2.3 Die Lage der zu pflanzenden Bäume kann wegen der Einhaltung von Grenzabständen geringfügig (max. 2 m) gegenüber der Planzeichnung verändert werden. Dies gilt nicht für in Reihe, im Raster oder in Alleen stehende Bäume. Am Ortsrand dürfen ausschließlich heimische Laubgehölze der im Textteil unter 9.3.2.1 genannten Arten als frei wachsende Hecken gepflanzt werden. Koniferen und Schnitthecken ect. sind unzulässig.

9.4 Regenwasser

Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und im Notfall dem gemeindlichen Entwässerungssystem zuzuführen (Trennsystem).

9.5 Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen oder grünem Maschendraht in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig. Abgrenzungen zwischen privaten Baugrundstücken sind mit Einfriedungen freier Wahl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

9.4 Regenwasser
Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und im Notfall dem gemeindlichen Entwässerungssystem zuzuführen (Trennsystem).

9.5 Einfriedungen
Alle Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen oder grünem Maschendraht in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig. Abgrenzungen zwischen privaten Baugrundstücken sind mit Einfriedungen freier Wahl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Im Planungsgebiet werden Betonschwellen bis 5 cm (h) über Terrain zugelassen (Betondielen).

9.6 Die in der Planzeichnung angegebenen Bäume sind mind. 12 Monate nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

10. Immissionsschutz

10.1 Allgemeines

Die Bauausführung der 2 westl. Gebäude an der A2 ist entsprechend der Bestimmung zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Nebeneinrichtungen) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet. Ruhebedürftige Räume sind straßenabgewandt zu orientieren.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach Außen abschließen, müssen dabei ein Gesamtschalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse III entsprechen.

Falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend den Maßgaben der DIN 4109 in Verbindung mit jenen der VDI-Richtlinie 2719 weiterhin erfüllt sind.

10.2 Abwasser

Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes vor Ort zu versickern (Trennsystem)

10.3 Landwirtschaft

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

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

Luftemissionen die durch landwirtschaftliche Tätigkeiten entstehen, sind dort adäquat zu akzeptieren.

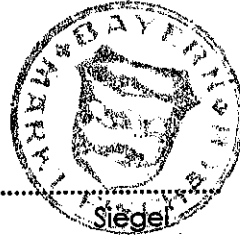
12. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

15. Dez. 1998

Markt Fischach/OT Tronetshofen, den.....

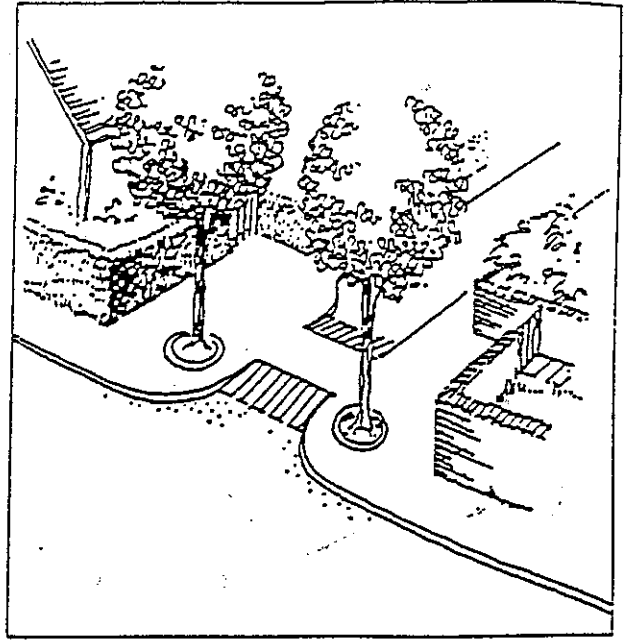
.....
Bürgermeister



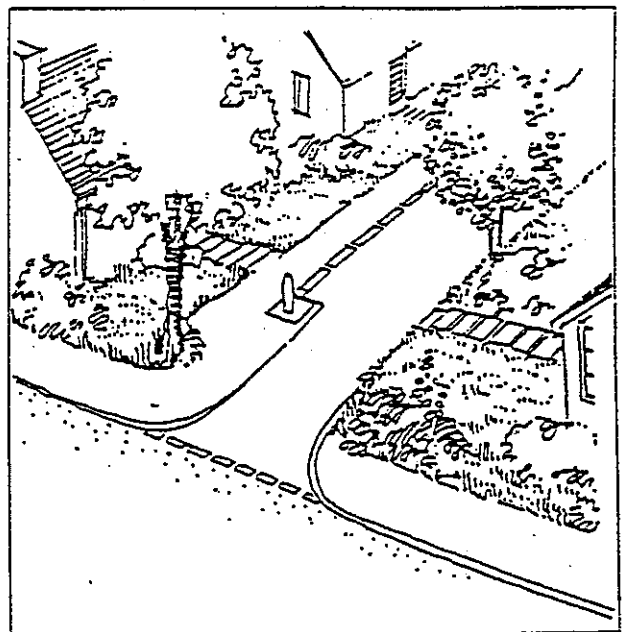
Hinweise:

- **Archäologische Funde sind meldepflichtig!**
- **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.**
- **Bei Abweichungen vom B-Plan sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Gemeinde nachzuweisen.**
- **Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der B-Plan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.**

Einmündungen von Wohnstraßen und befahrbaren Wohnwegen



bei geschlossener Gestaltung der Vorgärten

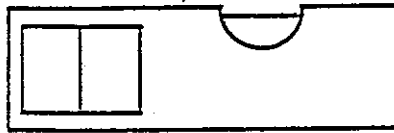


bei offener Gestaltung der Vorgärten

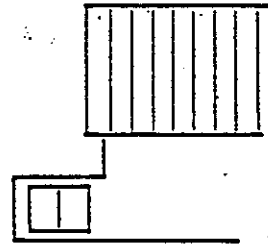
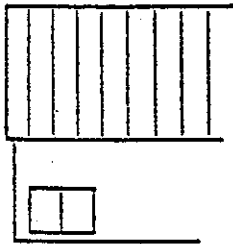
Abfallbehälter

Abfallbehälter sind generell baulich zu integrieren.

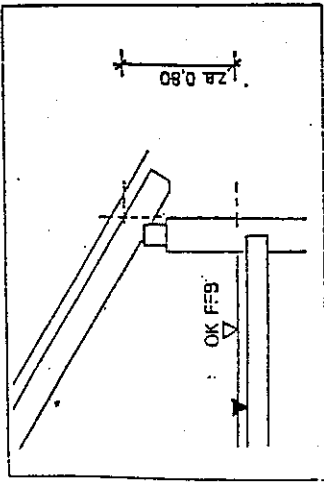
- a) in Umfassungsmauern integriert



- b) im Gebäude integriert



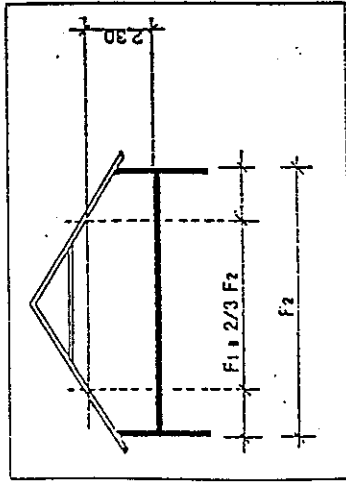
1. Definitionen



Kniestock

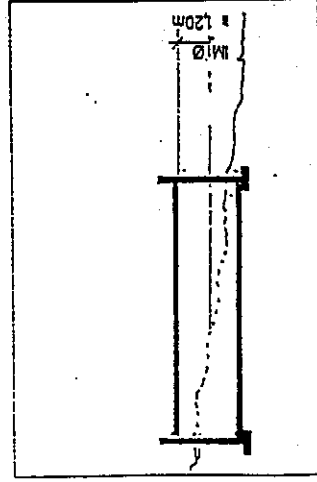
Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis Oberkante Sparren, gemessen an Vorderkante Außenwand

Vollgeschoß im Dach



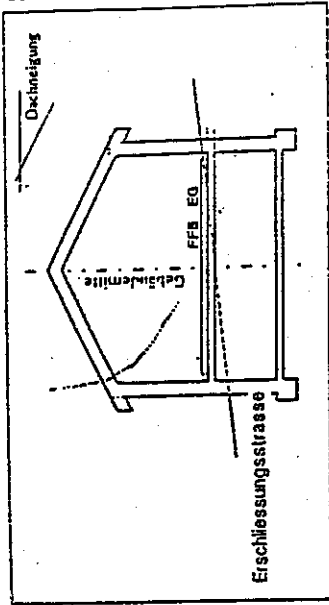
Wenn mehr als $\frac{2}{3}$ der Fläche über 2,30m Höhe aufweisen.

Vollgeschoß im Souterrain



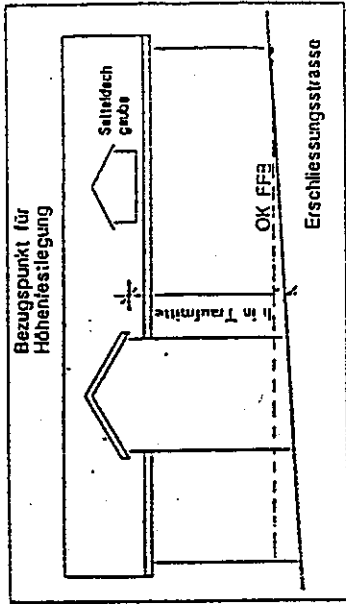
Wenn die Unterkante Decke im Mittel weiter als 1,20m über der natürliche/festgesetzte Geländeoberkante liegt.

Bezugspunkt für Höhenfestlegung.

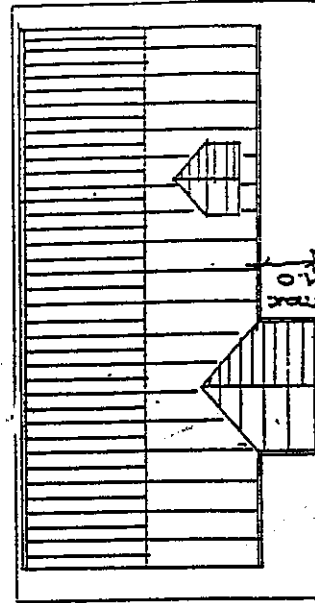


Schnitt - schematisch

Ansicht - schematisch

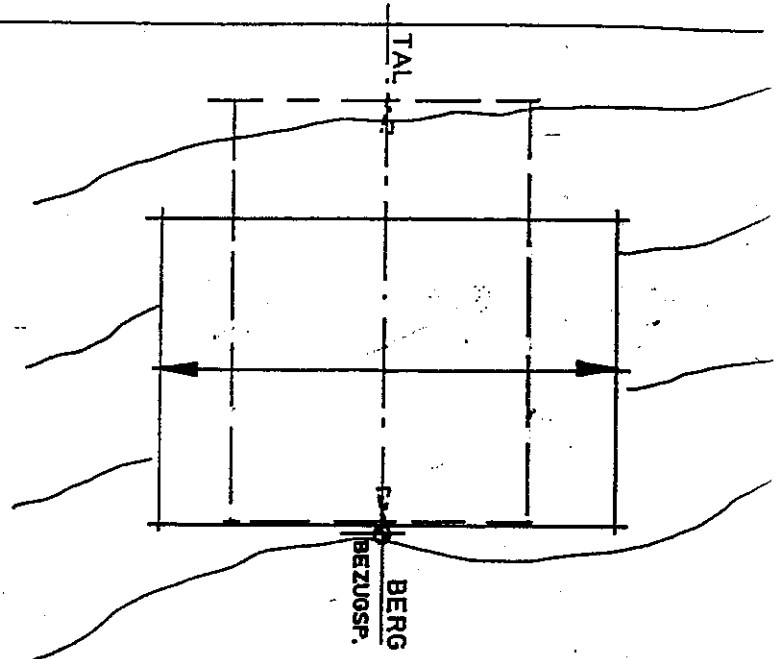
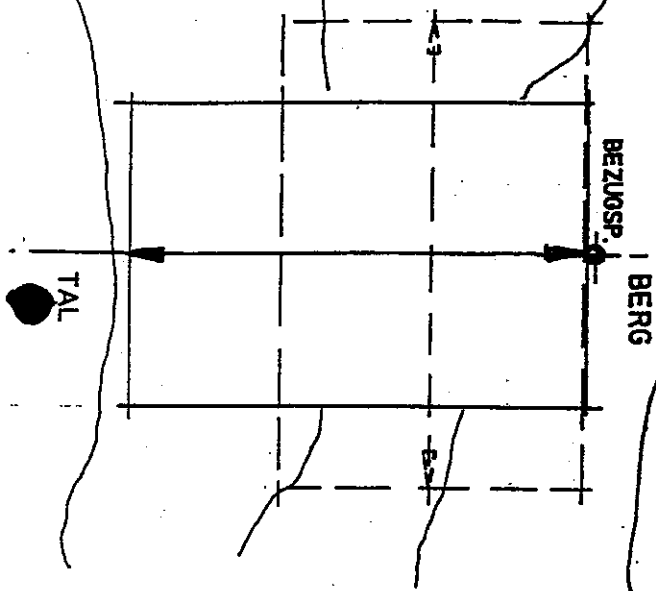


Dachdraufsicht - schematisch



ERSCHLIESSUNGSSTR.

ERSCHLIESSUNGSSTR.



ERSCHLIESSUNGSSTR.

ERSCHLIESSUNGSSTR.

