

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. WI 12  
für das Gebiet: "Südlich Am Steingrüble"

Von der Möslestraße im Süden  
(einschl. Einmündung in die Kreisstraße)  
bis zur Grenze des Bebauungsplanes  
Hungerberg im Norden, von Flur-Nr.  
620 im Westen bis einschließlich  
Flur-Nr. 632 im Osten.

des Markt Fischach, Landkreis Augsburg

Stadtbergen, den 25. Sept. 1985  
Ma/hö den 14. Jan. 1986  
den 15. April 1986  
den 28. Juli 1986

~~Alois Strohmayer~~  
Architekt B D A

Der Markt Fischach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBI. I S. 949) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay BO, Bay. RS - 2132 - 1 - I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, Bay. RS - 2020 - 1 - 1 - I) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom ..... Nr. .... genehmigten Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25. Sept. 1985 (in der Fassung vom 14.1.86) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet - WA - im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 77 (BGBI. I S. 1763) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 sind nicht zulässig. Im Bereich östlich der Möslestraße dürfen Wohngebäude max. 2 Wohnungen haben.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### § 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

### § 5 Bauweise

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

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

## § 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.
- 6.2 Wahlweise kann die Hauptfirstrichtung um 90° gedreht werden, im Bereich westlich der Möslestraße, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 6.3 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächer bei einer Dachneigung von min. 25° zulässig und darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.  
Ferner sind bis zu 5° geneigte Dächer zulässig.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.5 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.6 Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,80 m betragen.
- 6.7 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge des Aufbaues darf max. 1/3 der Dachlänge (Einzel oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muß mindestens 0,30 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

## § 7 GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBÄUDE

- 7.1 Sonstige Nebengebäude sind bis max. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 7.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonst. Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.3 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 9,00 m ausgeführt werden.
- 7.4 Die Garagen sind mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) entfernt zu errichten. Der Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden.

## § 8 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 8.1 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> aufweisen. *509 = Änderung*
- 8.2 Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen eine Mindestgröße von 370 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück aufweisen. *= unverändert lt. Änderung*

## § 9 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf höchstens 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an der dem Hang zugewandten Gebäudeseite, und zwar im Mittel).

## § 10 EINFRIEDUNGEN

- 10.1 Die im Bebauungsplan grün schraffierten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Dieser Bereich ist gärtnerisch anzulegen mit Ausnahme der Zugänge und Garagenzufahrten. Hecken sind nicht zulässig.
- 10.2 Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und als Trennzäune wahlweise Holzzäune aus senkrechten Latten oder Maschendraht zwischen Stahlsäulen erstellt werden. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel max. 0,90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten.

## § 11 ANPFLANZUNGEN

- 11.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als Festsetzungen dargestellten privaten Grünflächen im Osten sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern im Verband 1,5 x 1,5 m (z.B. Schwarzdorn, Heinebuche, wolliger Schneeball, Hartriegel usw.) zu bepflanzen. Pro 10 lfdm Pflanzstreifen ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.
- 11.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Die Bepflanzung soll mit Schattenbäumen und mit Sträuchern gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung erfolgen.
- 11.3 Geschnittene Formhecken sind im Baugebiet nicht zulässig.
- 11.4 Öffentliche Grünfläche im Süden (Böschungen)
- Der bestehende Grüngürtel, Böschung südl. des landwirtschaftlichen Weges, ist zu erhalten, die nördliche Böschung ist artengleich zu bepflanzen.


§ 12 VERSORGUNGSANLAGEN

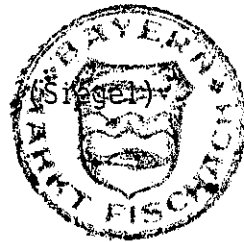
Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind nicht zulässig.

§ 13 INKRAFTTRETEN

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

Fischach, den 30. Juli 1986

  
.....  
1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid vom 19.8.86  
Nr. 501-610-18 1141 ..... gemäß § 11 Satz 1  
BBauG i. Verb. mit § 2 ZustVBBauG/StBau FG  
vom 06. 07. 1932 (GVBl. S. 450).  
Augsburg, den 19.8.86



LANDRATSAMT AUGSBURG

  
i. A.

Osterried  
Reglerungsamtsrat

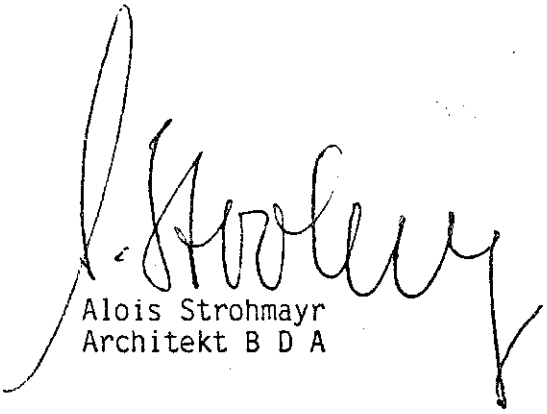
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. WI 12  
für das Gebiet: "Südlich Am Steingrüble"

Von der Möslestraße im Süden  
(einschl. Einmündung in die Kreisstraße)  
bis zur Grenze des Bebauungsplanes  
Hungerberg im Norden, von Flur-Nr.  
620 im Westen bis einschließlich  
Flur-Nr. 632 im Osten.

des Markt Fischach, Landkreis Augsburg

Stadtbergen, den 25. Sept. 1985  
Ma/hö

  
Alois Strohmayer  
Architekt B D A

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktgemeinderat von Fischach hat in der Sitzung vom 26.6.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen vom 25. Sept. 1985, dem Satzungstext sowie dieser Begründung wurde vom Marktgemeinderat gebilligt und zugleich beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren zu beteiligen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird in Form eines Darlegungstermins im Rathaus durchgeführt.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan sollen Erweiterungsflächen für den Eigenbedarf der Marktgemeinde gesichert werden.  
Die vorhandenen Baugebiete - wie Hungerberg Süd (zu 85 % bebaut) und das Gebiet Schöppen am nördl. Ortsrand, ist zu 30 % bebaut. Die Baugrundstücke sind jedoch alle in Händen von Bauwilligen.
- 1.2 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben am 2. Dez. 1982 unter Nr. 420-40-797/82 genehmigt.

## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden Kriterien beeinflusst;

- die teilweise Ortsrandlage,
- die bestehende, anschließende Bebauung,
- die landschaftlich reizvolle Lage
- der ländliche Ortscharakter

Durch diese Vorgaben wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise mitbestimmt..

### 2.1 Bauweise und Gestaltung

Der Altortbereich, entlang der Kreisstraße A2 weist eingeschränkt noch einen gewissen lebendigen, dörflichen Charakter auf (durch Gebäudestellung, Grünstruktur etc.).

Mit vorgesehenem Bebauungsplan erfolgt nun die Bildung des östlichen Ortsrandes für diesen Teilbereich. Da es sich hier um ein sehr bewegtes Gelände handelt wurde die Gebäudestellung und die Straßentrassen dem Geländeverlauf angepaßt. Die Festsetzung der Dachneigung wurde gemäß der Altortbebauung steiler, bzw. ein Übergangsbereich etwas flacher festgesetzt und soll somit ein einheitliches Ortsbild gewährleisten.

Darüberhinaus wurde im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, daß - sowohl die Versorgung mit Elektrizität wie auch die Telefonversorgung durch Erdkabel erfolgen muß.  
Um hier keine Straßenschluchten zu schaffen wurden entlang der Verkehrsflächen, jeweils einseitig, Flächen ohne Einfriedung festgesetzt.

## 2.2 Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet mit diagonaler Durchgangsstraße geschaffen. Die innere Erschließung erfolgt über beruhigte Wohnwege.

Mit dieser Festsetzung ist beabsichtigt, quasi einen öffentlichen Bereich bei den Wohnstraßen zu erhalten.

Um das beruhigte Wohnen wirksam werden zu lassen, sind einige Maßnahmen erforderlich, z.B. eine zwar durchlaufende aber abgesenkte Bordsteinkante der Gehwege vor der Einmündung der Wohnstraße und eine differenzierte Oberflächengestaltung der Wohnstraßen.

## 3. Erschließung, Verkehr, Versorgung und Abwasser

### 3.1 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt durch die Weiterführung der Möslestraße nach Norden bis zum Steingrübke (Kreuzung mit Bergstraße). Dadurch ist zugleich eine Notumgehung zur Kreisstraße A2 gegeben.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über die Ringstraße "A" und die Stichstraßen "B" und "C".

### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

### 3.3 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Ortskanalnetz und somit zur vollbiologischen Kläranlage ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist somit ausreichend gewährleistet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, falls beim Bau Hangdruckwasser austritt, daß dies in keinem Falle den Misch- oder Abwasserkanälen zugeführt werden darf.

### 3.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt diese durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1,0 m x 0,35 m x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

4. Bauflächen

4.1	Größe des Geltungsbereiches	= 33.290,-- m <sup>2</sup>	= 100 %
4.2	Wohnbauflächen mit GFZ 0,5	= 26.323,-- m <sup>2</sup>	= 79,07 %
4.3	Verkehrsflächen	= 4.765,-- m <sup>2</sup>	= 14,31 %
	ges. Anteil Baugebiet	= 4.170,-- m <sup>2</sup>	= 12,53 %
4.4	öffentl. Grünflächen	= 570,-- m <sup>2</sup>	= 1,71 %
4.5	Landw. Weg mit Böschung	= 1.632,-- m <sup>2</sup>	= 4,90 %

5. Bewohner

Haushaltsgröße 2,68 Personen

zu erwartende Einwohner

ca. 36 Gebäude I + D = ca. 40 WE = 107 Einwohner

6. Wohnungen bzw. Einwohner je Hektar

6.1 Bruttowohngebiet: 33.290 m<sup>2</sup>  
Dichte: 40 WE/3,329 ha = 12,02 WE/ha = 32,20 EW/ha

6.2 Nettowohngebiet: 26.323 m<sup>2</sup>  
Dichte: 40 WE/2,632 ha = 15,20 WE/ha = 40,73 EW/ha

7. Erschließung

7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich; voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a)	ca. 4.740 m <sup>2</sup> Grunderwerb	á DM 40,--	= DM 189.000,--
b)	ca. 270 lfdm Straße mit 5,5 m	á DM 550,--	= DM 148.500,--
c)	ca. 280 lfdm verkehrsberuhigte Wohnwege mit 5,0 m	á DM 510,--	= DM 142.800,--
d)	ca. 145 lfdm Fußweg	á DM 180,--	= DM 26.100,--
e)	ca. 270 lfdm Sicherheitsstreifen	á DM 50,--	= DM 13.500,--
f)	ca. 15 Brennstellen	á DM 4300,--	= DM 64.500,--
g)	ca. 570 m <sup>2</sup> öffentl.Grün/Kinderspielplatz	á DM 30,--	= DM 17.100,--
h)	ca. 550 lfdm Wasserleistung mit mit Schieber	á DM 370,--	= DM 203.500,--

Erschließungskosten ohne Kanal = DM 805.600,--

ca. 600 lfdm Kanal á DM 600,-- = DM 360.000,--

Erschließungskosten gesamt DM 1.165.600,--

=====

- 7.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.
- 7.3 Da das Baugebiet in Abschnitten verwirklicht werden soll, ist beabsichtigt, die Erschließungskosten aus dem laufenden Haushalt zu finanzieren einschl. der Anliegerkosten.

Voraussichtliche Erschließungskosten:

pro m <sup>2</sup>	Nettobauland	=	DM 30,60 ohne Kanal
		=	DM 44,28 mit Kanal

Bei Durchführung eines Umlegungsverfahrens verringern sich die Erschließungskosten auf

	=	DM 23,40 ohne Kanal
	=	DM 37,08 mit Kanal

## 8. Inmissionsschutz

- 8.1 Das Baugebiet liegt abseits von jeglichen überörtlichen Straßen. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.
- 8.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen, gerechnet werden. Grundsätzlich handelt es sich aber um ortsübliche, dörfliche Belange.

## 9. Gemeinschaftseinrichtungen

- 9.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im Ort an der Kreisstraße kleinere Geschäfte, sowie in ca. 800 m Entfernung in Fischach.
- 9.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Ärzte usw. sind ebenfalls in Fischach.
- 9.3 Im Baugebiet wurde eine zentrale öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz ausgewiesen.

10. Verwirklichung der Planung

- 10.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.
- 10.2 Es ist beabsichtigt, das Gebiet in Abschnitten zu verwirklichen, d.h. die Bebauung wird in Abschnitten erfolgen.
- 10.3 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 5 - 10 Jahren gerechnet.

Fischach, den ..... **20. Juli 1986** .....



.....  
1. Bürgermeister