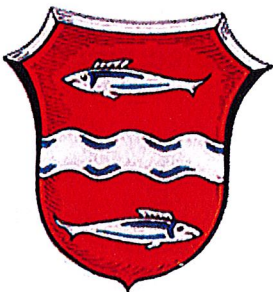


- A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG,  
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, D) TEXTLICHE HINWEISE,  
E) VERFAHRENSVERMERKE, F) BEGRÜNDUNG, G) ANLAGE

## 2. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN NR. WI 16

## „NÖRDLICH DER ITZLISHOFER STRASSE“

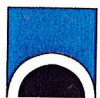


## MARKT FISCHACH

ORTSTEIL WILLMATSHOFEN  
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 23.02.2016  
geändert am 28.06.2016



**Steinbacher** *Consult*  
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

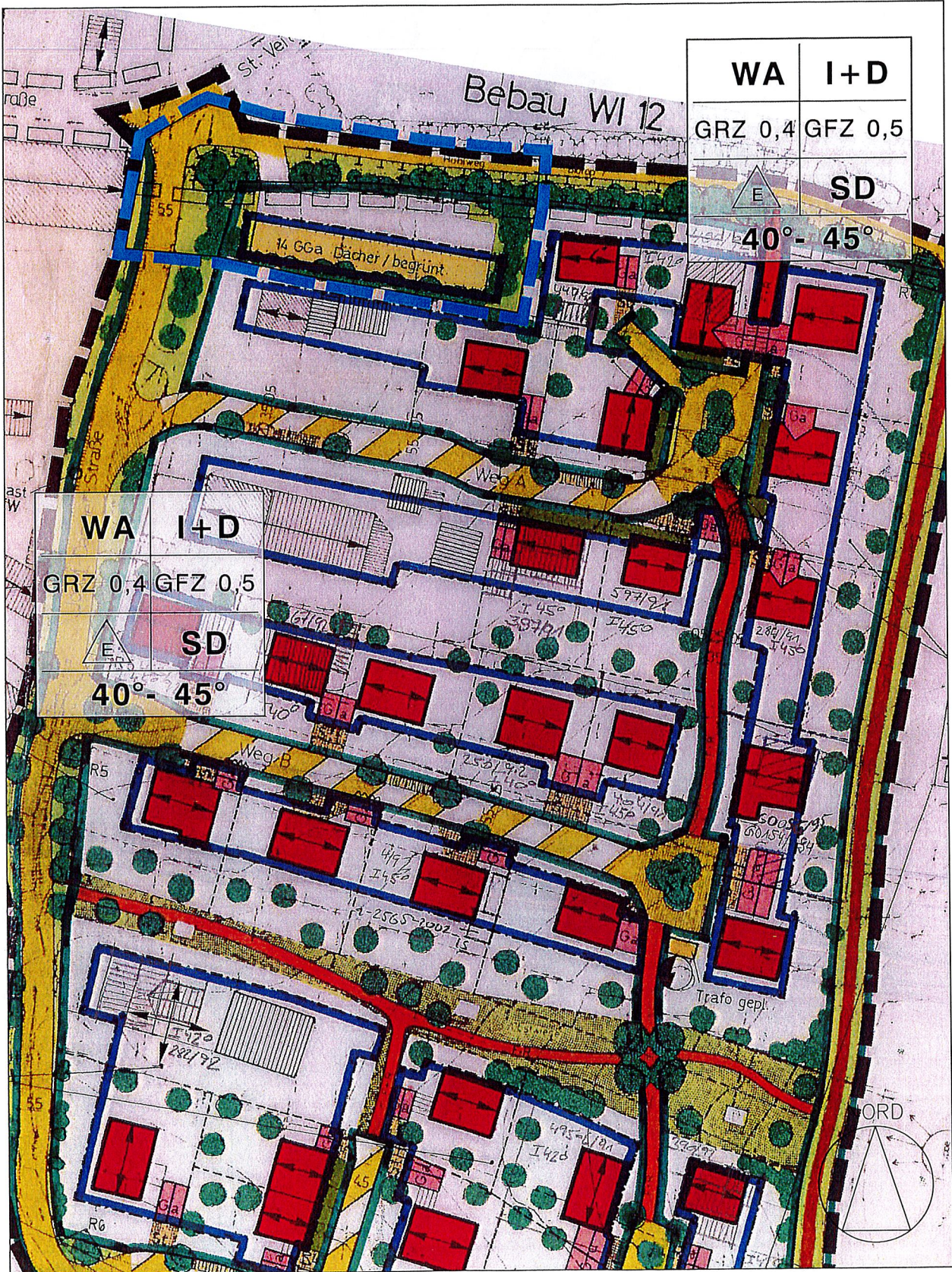
Proj.-Nr. 115465

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>ZEICHENERKLÄRUNG</b>	<b>5</b>
1.	Für die Festsetzungen	5
2.	Für die Hinweise	6
<b>C)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	7
2.	Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und Gestaltung der Gebäude	7
3.	Einfahrten, Garagen	7
4.	Höhenlage der Gebäude	7
5.	Einfriedungen	8
6.	Niederschlagswasser	8
7.	Grünordnung	8
8.	Inkrafttreten	8
<b>C)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>9</b>
1.	Ver- und Entsorgung	9
2.	Niederschlagswasser	9
3.	Bodenbelastungen	10
4.	Hinweise zum Denkmalschutz	10
<b>D)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
<b>E)</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG</b>	<b>12</b>
1.	Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben	12
2.	Planinhalt	12
3.	Naturschutzfachlicher Ausgleich, Artenschutz	13
<b>F)</b>	<b>ANLAGE – BESTANDSVERMESSUNG VOM 04.02.2016</b>	<b>14</b>

**A) PLANZEICHNUNG**

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 1000) i. d. F. v. 24.07.1990










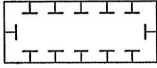

0 10

50m



## B) ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
<b>SD</b>	Satteldach
<b>GRZ 0,4</b>	max. zulässige Grundflächenzahl
<b>GFZ 0,5</b>	max. zulässige Geschossflächenzahl
<b>40° - 45°</b>	Zulässige Dachneigung
<b>I + D</b>	Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
<b>504,15</b>	max. zulässige Höhe ü. NN OK EG
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einfahrtsbereich
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Biotop Nr. 7 der amtl. Biotopkartierung)/ biotoperhaltende Nutzung und Ausgleichsfläche
	Baumbestand, zu erhalten

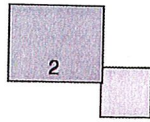
## 2. Für die Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

680/5

Flurnummern



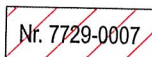
bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude



Maßzahlen (m)



amtlich kartiertes Biotop (Hohlweg)

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Marktgemeinde Fischach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. WI 16, „Nördlich der Itzlishofer Straße“, als Satzung.**

#### **Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes WI 16 „Nördl. der Itzlishofer Straße“**

Für die Grundstücke der Flurnummern 680/5 und Teilfl. von 680/1, am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Willmatshofen, gilt die vom Ing.-Büro Steinbacher-Consult, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.02.2016, in der Fassung vom 28.06.2016, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplanes bildet.

Außerhalb des Änderungsbereiches gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 16 „Nördlich der Itzlishofer Straße“ in der Fassung vom 24.07.1990 und der 1. Änderung in der Fassung vom 05.07.1991.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Änderungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und Gestaltung der Gebäude**

*Die Festsetzungen hierzu richten sich nach den Festsetzungen § 3 bis § 6 der Ursprungsfassung (24.07.1990).*

#### **3. Einfahrten, Garagen**

Die Einfahrten und Garagen sind mit Gefälle in Richtung Erschließungsstraße anzulegen.

Einfahrten sind nur an den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen zulässig. Zufahrten an anderer Stelle sind zulässig, wenn nachgewiesen kann, dass hierfür ein bautechnisches Erfordernis besteht und ein angemessener naturschutzfachlicher Ausgleich geschaffen wird.

Zulässig sind freistehende Garagen mit Dachbegrünungen sowie Kellergaragen.

#### **4. Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe des Kellergeschossfußbodens (OK Rohbeton) muss auf der Parzelle 1 mind. 501,35 m ü. NN betragen und in der Parzelle 2 mind. 501,90 m ü. NN.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) darf in der Parzelle 1 maximal bei 504,15 m ü. NN liegen und in der Parzelle 2 höchstens bei 504,75 m ü. NN.

## 5. Einfriedungen

Es sind nur Zäune aus senkrechten Latten oder aus Gitterdraht ohne sichtbaren Sockel, mit einer maximalen Zaunhöhe von 1,00 m zulässig.

## 6. Niederschlagswasser

Das von den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gesammelt in das gemeindliche Entwässerungssystem einzuleiten und darf nicht über die öffentliche Verkehrsfläche fließen.

## 7. Grünordnung

*Die Festsetzungen hierzu richten sich nach den Festsetzungen § 10 der Ursprungsfassung (24.07.1990).*

Zusätzlich gilt:

7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Eichenbestand zu erhalten.

Sind Baumfällungen aufgrund erschwelter Zufahrtsbedingungen notwendig, ist nachzuweisen, dass hierfür ein bautechnisches Erfordernis besteht und ein angemessener naturschutzfachlicher Ausgleich geschaffen wird.

7.2 Die erforderliche Fläche für die Grundstückszufahrten im Bereich des Hohlweges bzw. Biotopes ist auf ein Minimum zu beschränken.

Für die überplante Biotopfläche wird die Ausgleichsfläche mit 40 m<sup>2</sup> (Verhältnis 1:1) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 680/5, entlang der Josef-Danner-Straße, festgesetzt

7.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß der Ursprungsfassung (24.07.1990) herzustellen:

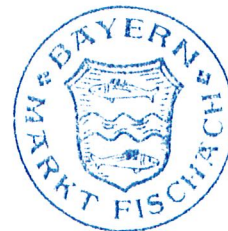
*§ 10.2 .... Gehölze der Artenliste in aufgelockerter Anordnung ... und § 10.4 ... durch gezielte Unterpflanzung mit Sträuchern zu verdichten ...*

## 8. Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Markt Fischach, den **- 4. Juli 2016** .....

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



(Siegel)

## C) TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Ver- und Entsorgung

#### Müllbeseitigung

Da die Erschließungsstraße (Hohlweg) für ein Müllfahrzeug nicht problemlos befahrbar ist bzw. ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges erforderlich wäre, sind die Mülltonnen von den Bewohnern zur Leerung an der St.-Veit-Straße bereitzustellen.

#### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

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

### 2. Niederschlagswasser

#### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

#### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

#### 2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### **3. Bodenbelastungen**

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. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth empfiehlt daher, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **4. Hinweise zum Denkmalschutz**

#### **4.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **4.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 08271/8157-50; E- Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

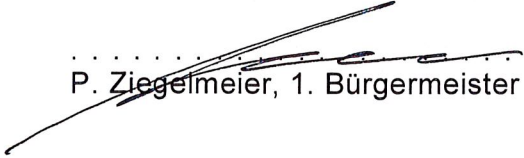
Hinweis:

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

## D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 28.04.2016 beteiligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 28.04.2016 öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.06.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2016 als Satzung beschlossen.

Markt Fischach, den **- 4. Juli 2016**

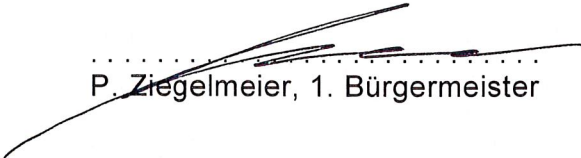
  
.....  
P. Ziegelmeier, 1. Bürgermeister

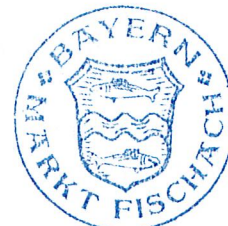


(Siegel)

4. Ausgefertigt

Markt Fischach, den **- 4. Juli 2016**

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

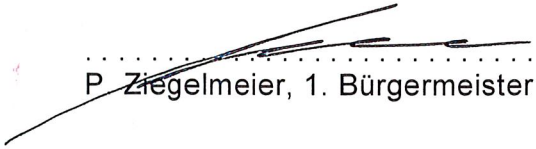


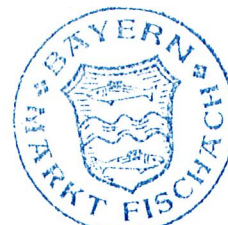
(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **- 8. Juli 2016** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Fischach, den **- 8. Juli 2016**

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



(Siegel)

## **E) BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG**

### **1. Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben**

Der Bebauungsplan WI 16 „Nördlich der Itzlishofer Straße“, in der Fassung vom 24.07.1990, wurde mit der Bekanntmachung am 19.10.1990 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.1991 ist mit der Bekanntmachung am 25.02.1992 in Kraft getreten.

Der Marktgemeinderat hat am 14.07.2015 beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Das Grundstück mit der Flurnummer 680/5 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Garagenhof festgesetzt. Nördlich hiervon befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung ein Hohlweg, welcher Bestandteil der amtlichen Biotopkartierung ist (Biotop Nr. 7729-0007-001).

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll das Grundstück für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden und somit vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Es wird folglich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

### **2. Planinhalt**

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umschließt das Grundstück mit der Flurnummer 680/5 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 680/1 der Gemarkung Willmatshofen im Markt Fischach.

Die ehemals für einen Garagenhof vorgesehene Fläche wird als solche nicht mehr benötigt und soll nun der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.1990 bzw. der 1. Änderung in der Fassung vom 05.07.1991 bleiben außerhalb des Geltungsbereiches von der Änderung unberührt.

Das Grundstück mit der Flurnummer 680/5 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und Gestaltung der Gebäude richten sich nach der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. WI 16 „Nördlich der Itzlishofer Straße“. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen für den Änderungsbereich entsprechend übernommen. Zusätzlich werden Festsetzungen zum Schutz und Erhalt des Eichenbestandes und des Biotops getroffen.

Die Geländegegebenheiten stellen eine gewisse Herausforderung an die Erschließung und Grundstückszufahrten dar, bieten aber die Möglichkeit einer ansprechenden Gebäudegestaltung. Zwischen Geländeoberkante der neuentstehenden Baugrundstücke und dem Hohlweg besteht ein Höhenunterschied von ca. 2 – 4 m (siehe Anlage). Hier empfiehlt sich eine mit dem Hohlweg ebenerdige Zufahrt, wobei die Garagen in das Gelände eingegraben werden. Die begrünten Garagendächer dienen bei dieser Form der Erschließung zusätzlich als Gartennutzfläche.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung der Grundstücke sowie im Sinne einer städtebaulichen Ordnung werden für die Oberkanten Kellergeschoss (OK KG) und Oberkanten Erdgeschoss (OK EG) Mindest- bzw. Maximalhöhen ü. NN festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über den nördlich angrenzenden Hohlweg. Dieser ist Bestandteil der amtlichen Biotopkartierung. Durch eine Vermessung wurde der Eichenbestand eruiert und die Lage der Grundstückszufahrten entsprechend der Baumstandorte abgestimmt und festgesetzt. Hierdurch wird der Eingriff in die Biotopstruktur so gering wie möglich gehalten.

### **3. Naturschutzfachlicher Ausgleich, Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der naturschutzfachliche Ausgleich bereits berücksichtigt. Erneute Ausgleichsmaßnahmen werden durch die vorliegende 2. Änderung nur im Bereich des Hohlweges erforderlich. Für die überplante Biotopsfläche ist an anderer Stelle ein flächengleicher und gleichwertiger Ausgleich zu erbringen. Die in Anspruch genommene Fläche beläuft sich auf etwa 40 m<sup>2</sup>. Der konkrete Wert lässt sich jedoch erst im Zuge der Ausführungsplanung ermitteln, da zu derzeitigem Planungsstand noch keine Detailplanungen zu den Gebäuden und ihren Zufahrten vorliegen und sich die erforderliche Fläche in Abhängigkeit der technisch notwendigen Maßnahmen ermittelt (z. B. Böschungen im Einfahrtsbereich). Der Ausgleich wird mit 40 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück mit der Flurnummer 680/5, entlang der Josef-Danner-Straße, festgesetzt.

Da sich das Biotop innerhalb des Siedlungsbereiches befindet, handelt es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG. Des Weiteren wird durch die Änderung kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Ausführungen des Landratsamtes Augsburg ist somit kein Antrag auf Ausnahme entsprechend Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich.

Ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden, ist vor der Ausführung der Baumaßnahmen zu prüfen. Lassen sich Rodungen von Gehölzstrukturen im Bereich des Hohlweges nicht vermeiden, so dürfen diese nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura2000).

F) ANLAGE – BESTANDSVERMESSUNG VOM 04.02.2016

