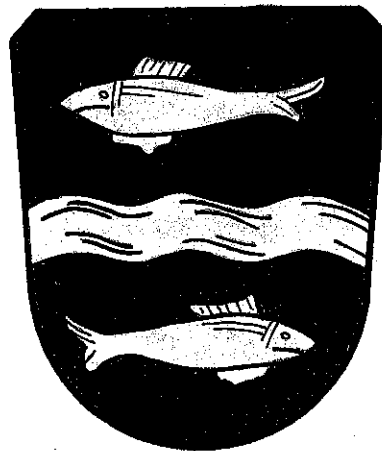


BEBAUUNGSPLAN WI 16

mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET
»NÖRDLICH DER ITZLISHOFER STRASSE«

MARKT FISCHACH
OT WILLMATSHOFEN



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA
AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN

B E B A U U N G S P L A N N R . W I 1 6

mit Grünordnungsplan

Baugebiet: Nördlich der Itzlishofer Straße

Markt Fischach, Landkreis Augsburg
OT Willmatshofen

hier: T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Stadtbergen, den 11. Juli 1989
Ma/Zw/88-52-T

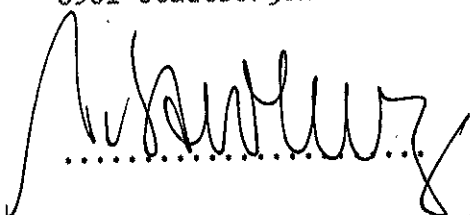
geändert, den 13. Februar 1990

geändert, den 29. Mai 1990

geändert, den 24. Juli 1990

Architekt:

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen



.....

Landschaftsarchitekt:

Rainer Mauer
Georg-Odemer-Str. 15
8902 Neusäß



.....

Der Markt Fischach, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), des Art. 91 der Bayerischen 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

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 11. Juli 1989 (in der Fassung vom 24.07.1990) mit Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten R. Mauer, 8902 Neusäß, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches, wird als Allgemeines Wohngebiet -WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Neufassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. IS. 133) festgesetzt.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 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 I + D (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Wobei ein mögliches 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, 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 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25° zulässig und dürfen die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Ferner sind bis zu 5° geneigte Dächer zulässig.
- 6.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.5 Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,80 m betragen.
- 6.6 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge des Aufbaues darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein.
Der First der Dachaufbauten muß mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

§ 7 Garagen und sonstige Nebengebäude

- 7.1 Sonstige Nebengebäude sind bis max. 25 qm 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 sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

stücksgrenze 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 (Stauraum).
- 7.5 Wird die Garage an anderer Stelle errichtet, ach wie im Bebauungsplan vorgesehen unmittelbar an der Verkehrsfläche, so ist der Stauraum entsprechend zu gestalten und darf nicht eingefriedet werden.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf höchstens 35 cm über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnrand liegen (gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront); bei Gebäuden, die höher wie die Straße liegen, gilt als Ausgangspunkt das natürliche Gelände.

§ 9 Einfriedungen

Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und am Rand (Übergang zur freien Landschaft) nur Zäune aus senkrechten Latten errichtet werden, ohne sichtbaren Sockel.
Zaunhöhe max. 1,00 m.

§ 10 Grünordnung - Pflanzgebot

- 10.1 Die vorhandenen standortgerechten Gehölzbestände sind zu erhalten und langfristig weiterzuentwickeln.
- 10.2 Bei der Neubepflanzung der Grünflächen sind vorwiegend Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation in einer aufgelockerten Anordnung zu verwenden (Artenliste siehe Plan).
- 10.3 Im Bereich des öffentlichen Grüns sind naturnahe Vegetationsbestände aufzubauen:
- Halbtrockenrasen auf vermagerten Standorten entlang von Wegen und an Böschungen
 - 1-2-schürige kräuterreiche, mit Obstbaumhochstämmen überstellte Glatthaferwiese mit öffentl. Grünzug
 - bodenbefestigender Gehölzbestand mit einheimischen Bäumen und Sträuchern an der Böschung zur Mehrzweckhalle. Arten analog Biotop 9.01 und 9.02 mit Schwerpunkt bodensichernde Laubgehölze, dabei lückenlosen Anschluß an vorh. Gehölzbestand von Biotop 9.02 herstellen

Artenauswahl für Gehölzpflanzung:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

- Abdichtung der Wiesenmulde oberhalb der vorgenannten Böschung zur Bildung einer wechselfeuchten Fläche mit gesichertem Ablauf in Kanal bei Starkniederschlägen
- Laubholzbestand an Böschung des Hohlweges erhalten und durch gezielte Unterpflanzung mit Sträuchern verdichten und entlang der Josef-Danner-Straße allmählich auflösen
- Landwirtschaftl. Grasweg mit Kiesunterbau und trittverträglichen Arten wie:

Achillea millefolium, *Ajuga reptans*, *Plantago lanceolata*, *Plantago major*, *Potentilla anserina*, *Prunella vulgaris* (Schemadetail siehe Anlage)

10.4 Im privaten Grün sind ebenfalls naturnahe Vegetationsbestände anzustreben:

- Halbtrockenrasen zumindest in den Grasstreifen vor den Zäunen (Schemadetail siehe Anlage)
- Trockenrasen auf zu begrünenden Dächern des Garagenhofes
- Laubholzbestand zur südlichen Eingrünung des Garagenhofes analog Hohlwegbewuchs
- Tuya- oder Scheinzypressenhecken sowie streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

10.5 Zur Schaffung eines Obstbaumgürtels als Übergang zur Landschaft bzw. zur Durchgrünung des Baugebietes sind mindestens 3 Obstbaumhochstämme oder 10 fruchttragende Sträucher pro Bauparzelle zu pflanzen, wobei diese am Ortsrand nur anrechenbar sind, wenn sie maximal 10,0 m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenze entfernt sind.

10.6 Die vorhandenen Geländehöhen, insbesondere die durch die vorh. Terrassierung bedingten typischen O-W-verlaufenden Steilböschungen, sind zu erhalten, soweit dies bau- und erschließungstechnisch möglich ist.

- 10.7 Die Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrassen oder wassergebundene Beläge sind für Wege- und Stellplatzflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können.
- 10.8 Eigenständiges Rad- und Fußwegesystem in O-W- bzw. N-S-Richtung zur Verbindung von Siedlung und Landschaft, sowie zur siedlungsinternen fußläufigen Erschließung.
- 10.9 öffentlicher Grünzug mit Kinderspielplatz auf dem Höhenrücken als Gliederungs- und Kommunikationsachse zwischen der markanten Kuppe östlich des Baugebietes und dem Altort.
- 10.10 Bei der Eingabeplanung zum Garagenhof ist nachzuweisen, daß Wurzeln und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gegen Beschädigung und Verdichtung geschützt werden.
- 10.11 Für die Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Feuerwehr) wird im Zuge der Eingabeplanung ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung insbesondere im Hangkantenbereich u.a. auch zur Fortsetzung des angrenzenden Biotops B 9.02 erstellt.

§ 11 V e r s o r g u n g s a n l a g e n

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

§ 12 I n k r a f t t r e t e n

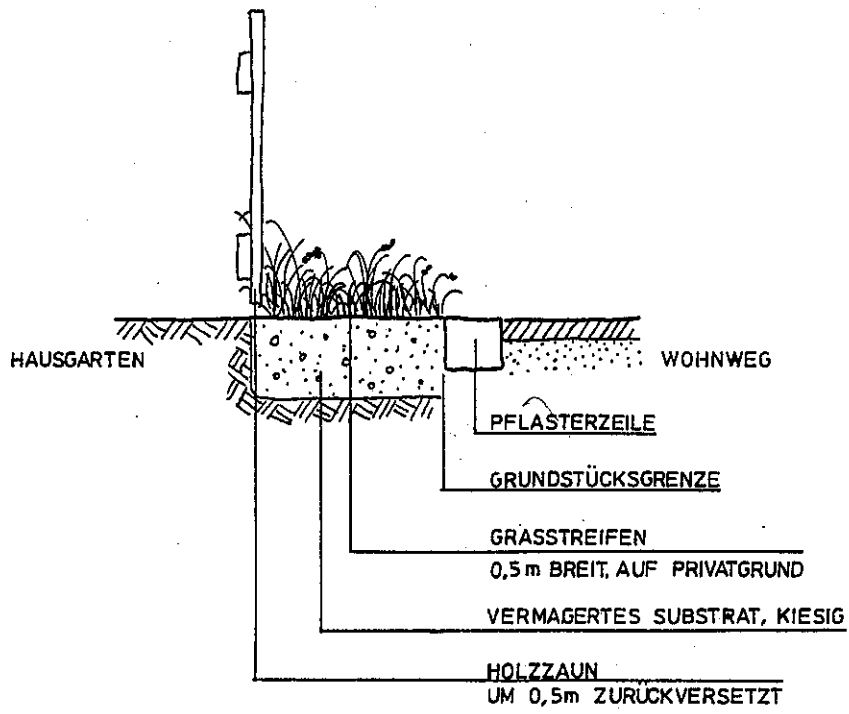
- 12.1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.
- 12.2 Für den vom Geltungsbereich erfaßten Überlagerungsbereich (im Norden), werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Wi 12 "südlich am Steingrübke" aufgehoben.

Fischach, den ..22..Okt..1990.....



.....
I. Bürgermeister

SCHEMADETAIL: GRASSTREIFEN
M=1:20



B E B A U U N G S P L A N N R . W I 16

mit Grünordnungsplan

Baugebiet: Nördlich der Itzlishofer Straße

Markt Fischach, Landkreis Augsburg
OT Willmatshofen

hier: B E G R Ü N D U N G

Stadtbergen, den 11. Juli 1989
Ma/Zw/88-52-B

geändert, den 13. Februar 1990

geändert, den 29. Mai 1990

geändert, den 24. Juli 1990

Architekt:

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Landschaftsarchitekt:

Rainer Mauer
Georg-Odemer-Str. 15
8902 Neusär





1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktgemeinderat von Fischach hat in der Sitzung vom 10.03.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Um hier den topographischen Gegebenheiten wie

- leichte Hanglage mit Kuppenbereich
- bestehendes Gelände mit Ost-West verlaufender leichter Terrassierung
- Hohlweg und Böschungen

gerecht zu werden, wurde eine Höhenvermessung durchgeführt.

- 1.1 Die Grundbesitzer wurden von Beginn an in mehreren Besprechungen an der Planaufstellung und Gestaltung beteiligt.
- 1.2 Der Bebauungsplanentwurf mit Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten A. Strohmayer und des Landschaftsarchitekten R. Mauer, vom 11. Juli 1989, dem Satzungstext sowie dieser Begründung, wurde vom Marktrat gebilligt und zugleich festgelegt, daß die Träger öff. Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen sind.
- 1.3 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben am 02. Dezember 1982 Nr. 420-40-797/82 genehmigt und ist in der Fassung der 1. Änderung - genehmigt am 22. April 1988 Nr. 420-4621/194.4 - rechtskräftig.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden Kriterien beeinflusst:

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende, anschließende Bebauung
- die landschaftlich reizvolle Lage
- die topographischen Vorgaben
- der westliche Dorfbereich (Altort)

Der im Westen angrenzende Altortbereich weist eingeschränkt noch einen gewissen lebendigen, dörflichen Charakter auf (durch Gebäudestellung, Grünstrukturen, Gebäudeproportionen).

Im Geltungsbereich findet eine geringfügige landwirtschaftliche Nutzung durch einen bereits vorhandenen Stadel statt, welcher hauptsächlich zur Unterbringung von Maschinen und Ernterzeugnissen dient.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt nun die Bildung des östlichen neuen Ortsrandes für diesen Teilbereich. Da es sich hier um ein landschaftlich sehr reizvolles Gebiet in unterschiedlicher Hanglage handelt, wurde die Planung voll auf die natürlichen Vorgaben ausgerichtet. Die Festsetzungen der Dachneigung und -farbe wurde dem Altort angepaßt, um das dörfliche Ortsbild zu wahren.

Darüberhinaus wurde im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, daß sowohl die Versorgung mit Elektrizität wie auch die Telefonversorgung durch Erdkabel erfolgen muß.

Der städtebauliche Grundgedanke war Übernahme der natürlichen Vorgaben und soweit wie nur möglich der Erhalt der kleinen Geländeterrassen in Ost-West-Richtung. Dadurch war ansich die Erschließung über Wohnwege (Stichwege) vorgegeben.

Die Gruppierung der Gebäude entlang dieser Wege und um die Wendeplätze, sichert weiterhin relativ große Grünbereiche (Gärten) die die Landschaft nicht abriegeln, sondern mit integrieren.

2.2 Garagenhof an der Möslestraße (i. Norden)

Der hier festgesetzte Garagenhof ist für den westlich angrenzenden Gebäudekomplex.

Dieses Gebäude hat keinerlei Stellplätze noch Garagen. Hier ergab sich nun die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe entsprechende Flächen bereitzustellen. Es ist vorgesehen, den Garagenhof von der Ebene der Möslestraße aus zu erschließen.

Durch den Höhenunterschied
Möslestraße 00,72 m
OK Gelände im Westen 3,74 und 4,40 im Osten
ergibt sich die Möglichkeit den Garagenhof durch Abgrabung optisch zu verbergen.

Durch die vorgelagerte Böschung und die begrünte Dachfläche wird der Garagenhof eingebunden. Die genaue Höhenfestlegung erfolgt mit der Straßenplanung.

2.3 Fläche für Gemeinbedarf im Süden

a) Für den OT Willmatshofen besteht kein Kindergarten auch keine für diesen Zweck geeignete Fläche zur Verfügung.

Nachdem die bauliche Entwicklung der letzten Jahre rein am Ostrand erfolgte, wie

- Baugebiet Hungerberg Süd mit 53 WE
- Baugebiet Südlich am Steingrübke 40 WE.

Diese Gebiete sind in den letzten Jahren fast restlos bebaut worden und durch diese Entwicklung ist der Bedarf für einen Kindergarten gegeben bzw. sogar dringend erforderlich.

Der Marktrat hat daher die Ausweisung einer diesbezüglichen Fläche festgelegt. Der Wahl des Grundstückes lagen folgende Überlegungen zugrunde:

- zentral für Willmatshofen
- von den nördlich angrenzenden Gebieten über ein Fußwegnetz gefahrlos zu erreichen

- der Rand zur freien Landschaft
- günstige Verkehrsanbindung mit Parkplatz bei der Sporthalle.

b) Ebenfalls benötigt der OT Willmatshofen ein Feuerwehrgerechthehaus. Hier würde die Fläche bei der Mehrzweckhalle ebenfalls als günstig erachtet und daher entsprechend festgesetzt.

2.4 Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen, das durch die variable Gestaltung der einzelnen Wege jeweils die Eigenständigkeit jedes Wohnbereiches schon optisch sichert.

Mit den Festsetzungen, den vorgeschlagenen Gestaltungselementen, soll erreicht werden, daß die Verkehrsflächen das Wohnumfeld ergänzen, und sich als Spiel- und Begegnungsflächen anbieten.

3. Erschließung, Verkehr, Versorgung und Abwasser

3.1 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt durch den Ausbau der Josef-Danner-Straße, die über die Möslestraße im Norden und die Itzlishofer Straße im Süden den Anschluß zur Hauptstraße (Kreisstraße) und somit zum Hauptort und zu den weiterführenden Straßen herstellt.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über die Wohnwege A, B und C, jeweils mit Wendemöglichkeit.

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; das Ing.-Büro Garreis/Steinbacher überrechnet z.Z. die Hauptleitungen um evtl. Neubaumaßnahmen durchzuführen.

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.

Zur Zeit ist die Kläranlage insbesondere bei Regenwetter überlastet. Nachdem der Neubau der Kläranlage bevorsteht, die Haushaltsmittel ebenfalls schon bereit liegen, ist nach Abschluß der Baumaßnahme eine ausreichende Abwasserbeseitigung gewährleistet. Baugenehmigungen können erst nach Abschluß des Kläranlagenneubaues erteilt werden, bzw. nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt.

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 x 0,35 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. B a u f l ä c h e n

4.1	Größe des Geltungsbereiches	38.478,00 m ² = 100,00 %
4.2	Wohnbauflächen mit GFZ v. 0,5	25.494,00 m ² = 66,26 %
4.3	Fläche für Gemeinbedarf	2.730,00 m ² = 7,09 %
4.4	Verkehrsflächen	4.261,00 m ² = 11,07 %
	a) landwirtschaftlicher Anwandweg + Hohlweg mit Böschung	2.760,00 m ² = 7,17 %
4.5	Öffentliche Grünflächen einschl. Böschungen an Straßen	3.669,00 m ² = 9,54 %

5. B e w o h n e r

Haushaltsgröße 2,78 Personen

5.1 bestehende Wohngebäude

2 Gebäude I + D = 3 WE = ca. 8 Einwohner

5.2 geplante Gebäude

2 Doppelhäuser I + D = 2 WE = ca. 6 Einwohner

31 Häuser I + D = 31 WE = ca. 90 Einwohner

33 WE = ca. 96 Einwohner
=====

6. W o h n u n g e n b z w . E i n w o h n e r j e H e k t a r

6.1 Bruttowohngebiet:

38.478 - 2.760 (landw. Weg) = 32.988 m²
(+2.730 öff. Fläche)

Dichte:

41 WE/3,299 ha = 12,428 WE/ha = 34,55 EW/ha

6.2 Nettogebiet: 25.494,00 m²

Dichte

41 WE/2,549 ha = 16,085 WE/ha = 44,72 EW/ha

7. E r s c h l i e ß u n g

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

a) Grunderwerb - entfällt, Umlegung		
b) ca. 300 lfdm. Straße mit 5,5 m		
a'DM 580,--	= DM	174.000,00
c) ca. 55 lfdm. Straße mit 4,5 m		
a'DM 470,--	= DM	25.850,00
d) ca. 600 m ² Wendeplatz mit Gestaltung		
a'DM 140,--	= DM	84.000,00
e) ca. 340 lfdm. R + F mit 3,5 m		
a'DM 270,--	= DM	91.800,00
f) ca. 2.100 m ² Böschung mit Gestaltung		
a'DM 60,--	= DM	126.000,00
g) ca. 1.700 m ² Grünflächen (Kinderspielplatz, Park)		
a'DM 130,--	= DM	221.000,00
h) ca. 18 Brennstellen		
a'DM 4.000,--	= DM	72.000,00
i) ca. 680 lfdm. Wasserleitung		
a'DM 490,--	= DM	333.200,00
Erschließungskosten ohne Kanal		<u>DM 1.127.850,00</u>
j) ca. 620 lfdm. Kanal		
a'DM 635,--	= DM	393.700,00
k) 360 lfdm. Grasnarbenweg		
a'DM 55,--	= DM	19.800,00
Gesamtkosten		<u>DM 1.541.350,00</u>

7.2 Nicht berücksichtigt ist hierbei der Grunderwerb und der Wert der öffentlichen Flächen.

7.3 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die gemeindlichen Satzungen.

7.4 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahmen:

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt des Jahres 1990/91 einschließlich der Anliegerkosten.

7.5 Voraussichtliche Erschließungskosten pro m² Nettobauand:

ca. 28.224,00 m² Nettobauand

Erschließungskosten ohne Kanal ca. DM 39,96
" mit Kanal ca. DM 54,61

Hierbei wurde die Josef-Danner-Straße voll zum Baugebiet gerechnet, ebenso die in dieser Straße liegende Kanal- und Wasserleitung.

8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege, Grünordnung und Gestaltung

8.1 Lage im Raum und Vegetation

Das Baugebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Willmatshofen der Marktgemeinde Fischach zwischen einem Hohlweg in Fortsetzung der Möslestraße im Norden und einer hohen Böschung zu Mehrzweckhalle und Itzlishofer Straße im Süden, sowie zwischen dem Dorfgebiet von Willmatshofen im Westen und einem terrassierten Hügel im Osten. Das Gebiet wird derzeit standortgerecht als Dauergrünland genutzt.

Kennzeichnend für den Geltungsbereich sind signifikante topographische Gegebenheiten.

Das Gelände fällt von ca. 518,80 m ü. NN am östl. Rand des Baugebietes nahe der Kuppe des o.g. Hügels auf ca. 500,50 m ü. NN an der Möslestraße ab.

Dieser Höhenunterschied wird bisher durch Terrassierung des Hügels mit nach Westen hin allmählich auslaufenden Steilböschungen sowohl nördlich, als auch südlich seiner Kuppe abgefangen. Nach Westen zum Schmuttertälchen hin fällt das Gelände im Baugebiet relativ gleichmäßig bis zur Josef-Danner-Straße, einem derzeit ca. 3,5 m breiten Fahrweg mit wassergeb. Decke am östl. Ortsrand von Willmatshofen. Von hier aus ergeben sich reizvolle Blicke auf den Ortskern mit Kirche sowie in die relativ rasch Richtung Schmuttertälchen abfallenden Obstgärten der anschließenden Gehöfte mit ihren verwinkelten Neben- und Rückgebäuden. Charakteristisch für den genannten Fahrweg sind unterschiedlich breite Grassäume an seinen Rändern und Böschungen, in denen vereinzelt mächtige Einzelbäume (Fichte, Birke, Linde) stehen.

Den südlichen Abschluß des Baugebietes bildet ein ca. 5,5 m hoher Geländesprung zur Itzlishofer Straße und Mehrzweckhalle. Die ursprüngliche Böschung weist nur spärlichen Gehölzbewuchs (Eiche, Hasel, Holunder, Himbeergebüsch) auf. Die abgetreppte Neuanpflanzung im Osten nahe der Mehrzweckhalle, vermutlich wegen einer Hangrutschung angelegt, kann aufgrund der unangemessenen Artenauswahl (vorwiegend Bodendecker) und der entsprechend geringen Pflanzgrößen wohl kaum zu der erforderlichen Hangsicherung und zum landschaftsgerechten Anschluß an den benachbarten Gehölzbestand von Biotop 9,02 beitragen.

Im SO grenzt ein Wiesentälchen mit vereinzelt Strauchgruppen als wichtige landschaftliche Leitlinie an das Baugebiet an und öffnet den Blick auf eine bewegte Kulturlandschaft mit sanften Hängen und Tälern, die durch Gehölze sowie den Wechsel von Acker- und Grünland sowie bewaldete Hügelkuppen reich gegliedert wird.

Der Hohlweg am nördl. Rand des Geltungsbereiches steigt von der Möslestraße (ca. 500,50 m ü. NN) kontinuierlich auf ca. 504,80 m ü. NN) an der Einmündung des geplanten landwirtschaftlichen Grasweges. Auf den bis zu etwa 3,0 m hohen Böschungen stehen im Süden vitale, 10-15 m hohe Eichen, Eschen,

Baumweiden und Kirschen mit ihrem Jungwuchs (= Biotop 7 der amtl. Biotopkartierung), während im Norden der Bewuchs bis auf einen Abschnitt mit einer Schlehenhecke durch die Bau-
maßnahmen des angrenzenden Baugebietes "südlich am Stein-
grüble" stark beeinträchtigt wurde. Der vorhandene Kiesweg
wird von Grassäumen eingefasst.

8.2 Bewertung und Gestaltungsvorgaben

Das geplante Baugebiet befindet sich inmitten einer äußerst reizvollen, relativ kleinteiligen bäuerlichen Kulturland-
schaft, die durch den terrassierten Hügel, wertvolle Grün-
bestände (Hohlweg an der Möslestraße und Böschungseinschnitt
zur Itzlishofer Straße) sowie den harmonisch in das Gelände
eingefügten Fahrweg (Josef-Danner-Straße) hinter den Obstgär-
ten der Gehöfte des Ortskerns mit Blick auf den Altort cha-
rakterisiert wird.

Um dieser Situation gerecht zu werden, bedarf es einer behut-
samen, örtlich angemessenen Einfügung insbesondere der Ge-
bäude und Verkehrserschließung. Darüberhinaus sind zusätz-
lich umfangreiche und weitgehende grünordnerische Maßnahmen
erforderlich, um das Baugebiet harmonisch in seine Umgebung
einzufügen und dabei das vorhandene so weit wie möglich zu
erhalten.

Aus der Sicht der Grünordnung könnte dies folgendermaßen er-
reicht werden:

1. Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung:

- Einstreudecke als Wegebelag
- weitfugiges Rasenpflaster in den Parkbuchten
- jeweils charakteristische Ausgestaltung der Er-
schließungswege mit kennzeichnenden Bauwerken
großkronige "Hofbäume" an den Plätzen wie Walnuß, Lin-
de, Kastanie - kleinkronige Blütenbäume entlang der
Wohnwege wie Zierkirsche und Zierapfel, Vogelbeere),
unterschiedlicher Wegeführung und Wendeplatzausformung
- nicht eingezäunte, vermagerte Grassstreifen entlang der
Wege
- behutsamer Ausbau der Josef-Danner-Straße unter Bei-
behaltung des geschwungenen Verlaufes und der westl.
Grassäume und -böschungen, Abfangen der Höhenunter-
schiede an der östlichen Straßenseite durch Neuanlage
von Böschungen mit Gras und lockerem Gehölzbewuchs.

2. Durchgehendes, eigenständiges Fuß- und Radwegesystem

- Anschluß an vorh. Fußweg "Baugebiet Steingrüble"
- Verbindung zur Landschaft bei Kuppe und im Bereich des
Kindergartens entlang Höhensprung zum
Wiesentälchen
- Mitbenutzung des landwirtschaftlichen Grasweges
- wassergebundene Decke als Belag
- fußläufige Verbindung der unterschiedl. Plätze

3. Grünzug

- auf Geländerücken zwischen Ortsrand und Geländekuppe zur Verzahnung von Siedlung und Landschaft
- Ausführung als Obstwiese, die sich in den angrenzenden Privatgärten fortsetzt
- Einbindung eines ländlich angemessenen Kinderspielplatzes

8.3 Ortsrand

- Obstbaumgürtel in den Privatgärten als lockerer Übergang von der Siedlung zur Landschaft
- Erhaltung und Ergänzung des Hohlweges

8.4 Hangkante bei Gemeinbedarfsfläche

- massive, bodenbefestigende Bepflanzung der Hangkante unter Berücksichtigung der exponierten Lage der Gemeinbedarfsflächen.
- Anschluß an das angrenzende Biotop B 9.02 mit entsprechender Artenauswahl und Pflanzart.
- Im Kindergartenbereich Auswahl ungiftiger Pflanzenarten.

Darstellungen von Gestaltungsvorschlägen siehe Anlage.

Es ist vorgesehen, im Zuge der Straßenplanung die Freiflächengestaltungsziele einschl. der Grünordnung durch entsprechende Fachpläne zu konkretisieren und direkt mit den Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

9. I m m i s s i o n s s c h u t z

9.1 Das Baugebiet liegt abseits von jeglichen überörtlichen Straßen. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

9.2 Von der im Süden gelegenen Sporteinrichtung (Turnhalle, Schützenheim) können freizeitspezifische Emissionen auftreten (Lärm insbes. Parkplatzfahrverkehr etc.)

Grundsätzlich ist festzustellen, daß die Sporteinrichtung vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung dient. Die möglichen, vereinzelt Veranstaltungen gehören zum Ortsgeschehen und sind, wegen der untergeordneten Bedeutung hinnehmbar.

Um möglichen Konflikten vorzubeugen, wird empfohlen, für die in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Wohngebäude eine Orientierung der Kinderzimmer, Schlafzimmer und sonstiger ruhebedürftiger Räume zu der, der Sport- und Freizeitanlage abgewandten Seite hin, vorzunehmen.

9.3 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im 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.

Die in Ziffer 2 erwähnte landwirtschaftliche Nutzung genießt Bestandsschutz; d.h. sie darf in dieser Art auch weiterhin ausgenutzt werden. Auch eine gleichartige, vom Umfang her jedoch geringfügig erweiterte Nutzung, fällt noch unter diesen Bestandsschutz.

Eine Nutzungsänderung (z.B. Tierhaltung) ist vom Bestandsschutz nicht gesichert, so daß zusätzliche Immissionen nicht zu erwarten sind.

9.4 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf das Baugebiet mögliche Beeinträchtigungen aus dem Übungsbetrieb und bei Einsätzen durch das Martinshorn, nicht ausgeschlossen werden können.

10. G e m e i n s c h a f t s e i n r i c h t u n g e n

10.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im Ort an der Kreisstraße kleinere Geschäfte, sowie in ca. 800 m Entfernung in Fischach.

10.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Ärzte usw. sind ebenfalls in Fischach.

10.3 Im Baugebiet wurde eine zentrale öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz ausgewiesen.

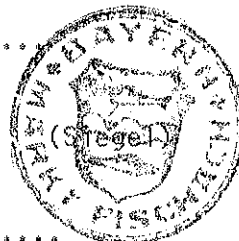
10.4 Zusätzlich wird am Südrand ein Kindergarten errichtet.

11. V e r w i r k l i c h u n g d e r P l a n u n g

11.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Das Umlegungsverfahren wurde inzwischen beschlossen.

11.2 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 2-5 Jahren gerechnet.

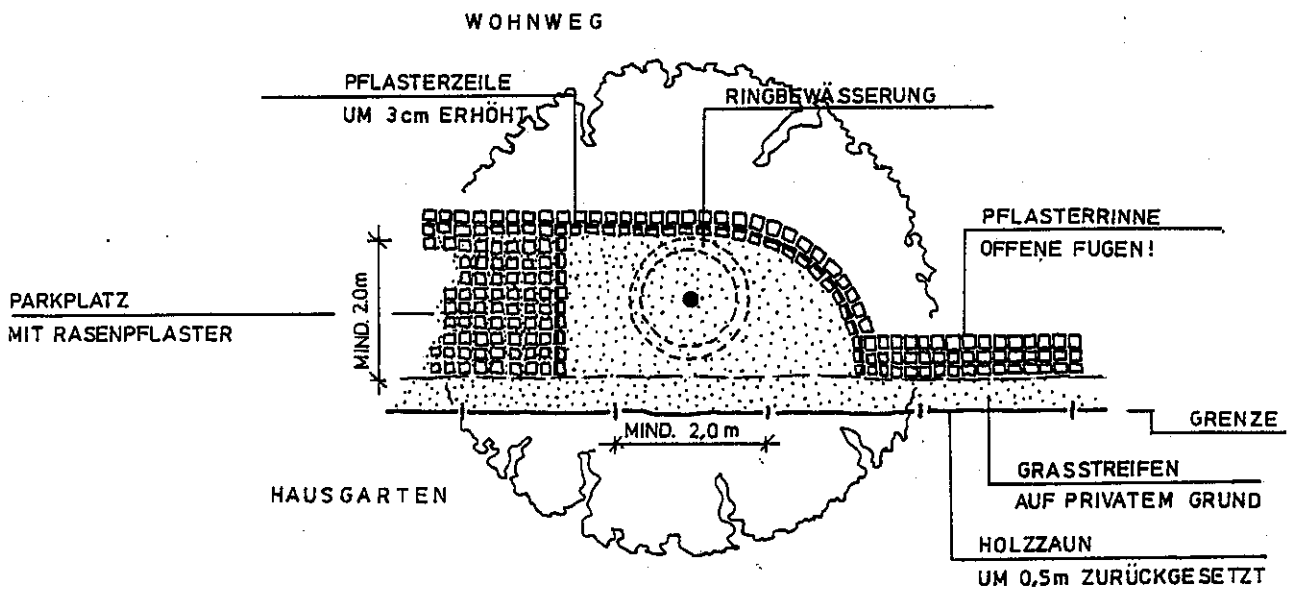
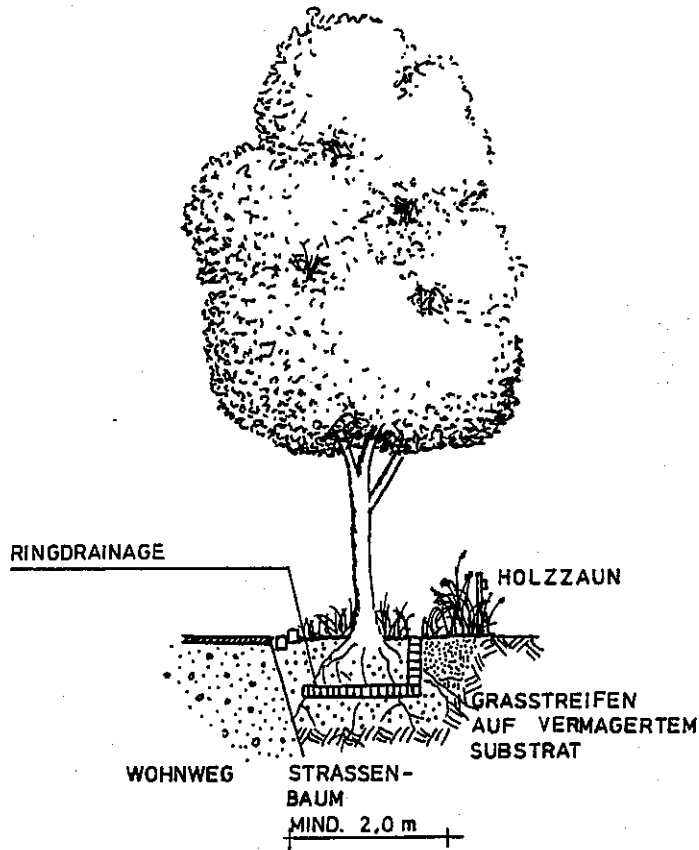
Fischach, den ..22..Okt..1990.....



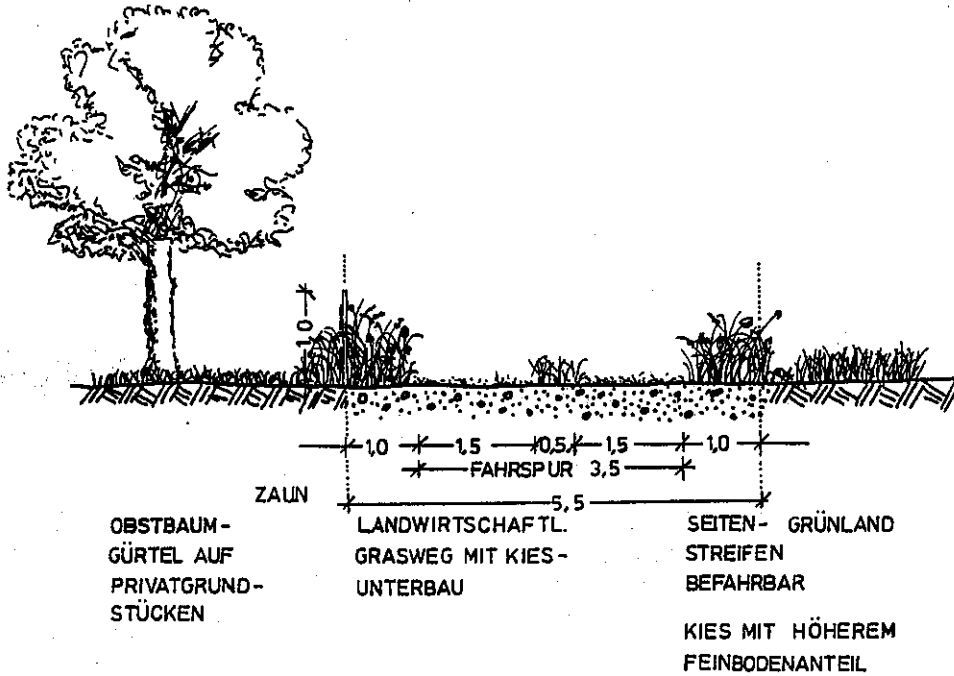
.....
1. Bürgermeister

Anlage - siehe nachfolgende Blätter
Gestaltungsvorschlag Wohnung C
landwirtschaftlicher Grasweg
Bodenstandsraum - Regeldetail - für Straßenbäume

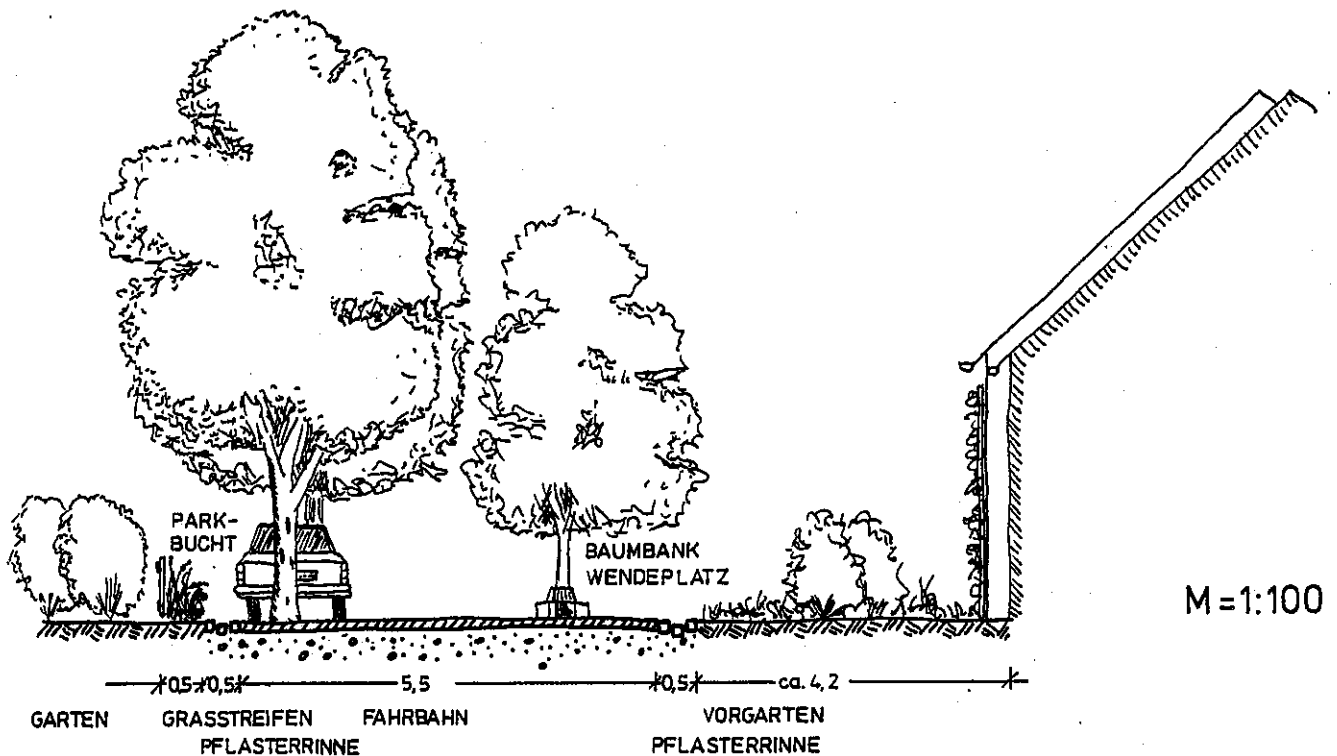
REGELDETAIL (M=1:100)
 BODENSTANDRAUM UND -BEFESTIGUNG
 FÜR STRASSENBAÜME



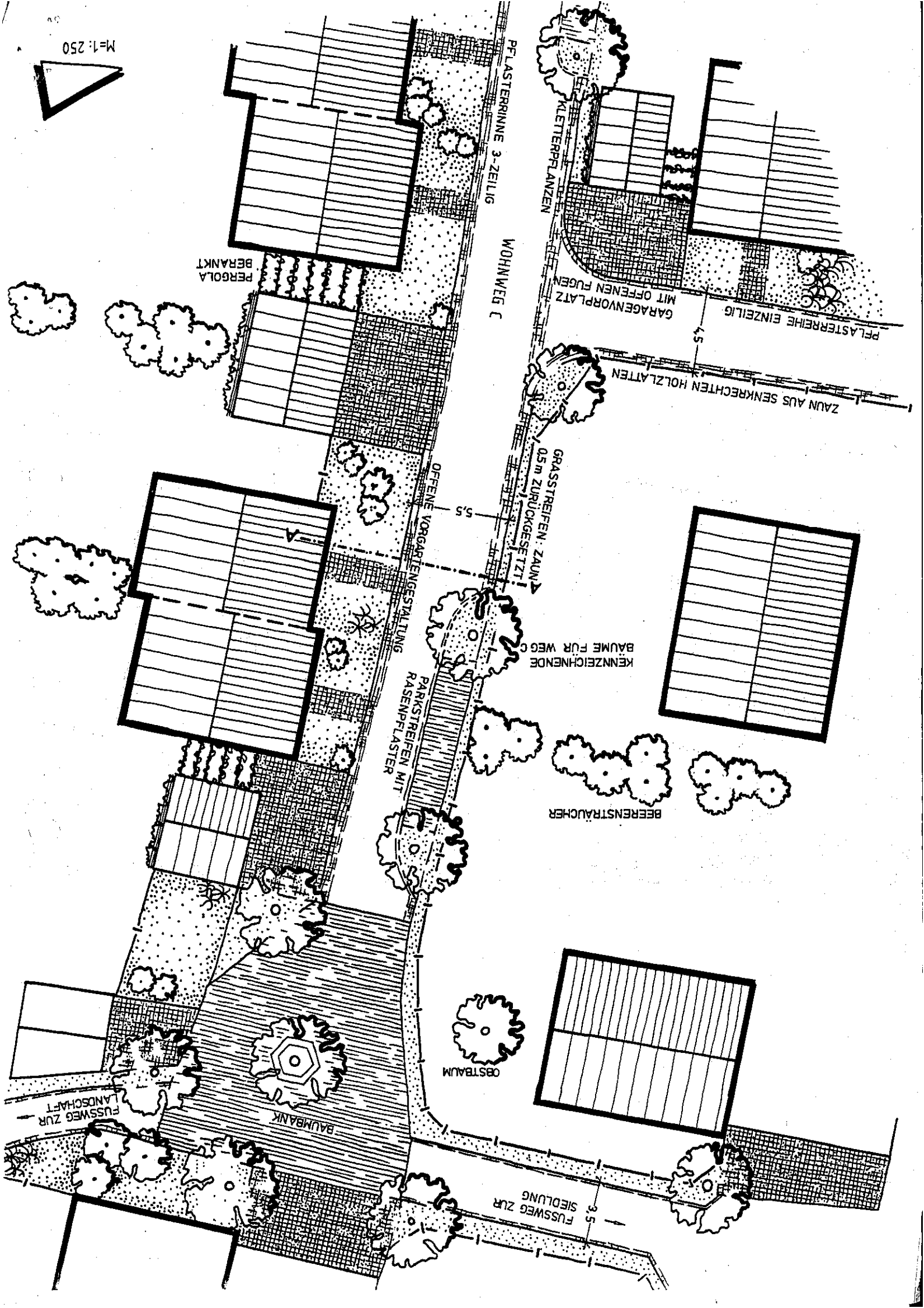
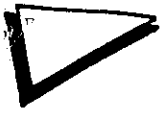
SCHNITT: LANDWIRTSCHAFTL. GRASWEG



SCHNITT A-A: WOHNWEG C



M=1:250



BERGOLA
BERANKT

PFLASTERLINNE 3-ZEILIG
WOHNWEG C

KLETTERRPFLANZEN

GARAGEVORPLATZ
MIT OFFENEN FUGEN

PFLASTERREIHE EINZEILIG

ZAUN AUS SENKRECHTEN HOLZLATEN

GRASSTREIFEN ZAUN
0,5 m ZURÜCKGESETZT

OFFENE VORGARTENGESTALTUNG
PARKSTREIFEN MIT
RASENPFLASTER

KENNZEICHNENDE
BÄUME FÜR WEG C

BEERENSTRAUCHER

OBSTBAUM

BAUMBANK

FUSSWEG ZUR
SIEDLUNG

FUSSWEG ZUR
LANDSCHAFT