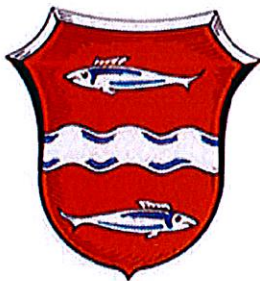


A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN, D) TEXTLICHE HINWEISE, E) VERFAHRENS-
VERMERKE, F) BEGRÜNDUNG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. WI 25 „WILLMATSHOFEN – SÜD“



MARKT
FISCHACH

ORTSTEIL WILLMATSHOFEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 12.01.2016
geändert am 15.03.2016



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

Proj.-Nr. 115698

INHALTSVERZEICHNIS

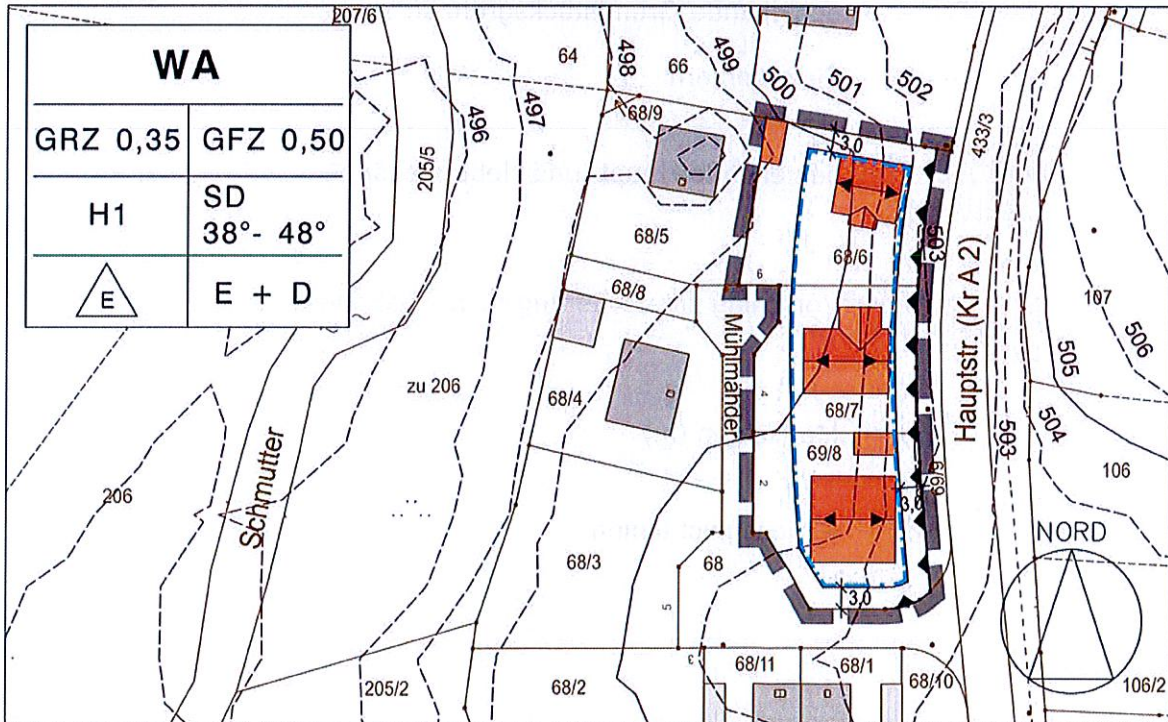
A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	4
C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
3.	Festsetzungen zu den Gebäuden	5
9.	Grünordnung	6
10.	Immissionsschutz	6
13.	Inkrafttreten	6
D)	TEXTLICHE HINWEISE	7
1.	Hinweise zum Denkmalschutz	7
2.	Immissionen	7
3.	Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser	7
E)	VERFAHRENSVERMERKE	8
F)	BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG	9
1.	Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben	9
2.	Planinhalt	9
3.	Immissionsschutz	10
G)	ANLAGEN	11

A) PLANZEICHNUNG

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 1000) i. d. F. v. 26.09.2000








2. Änderung (M 1 : 1000)


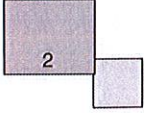
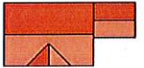




B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
SD	Satteldach
GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,5	max. zulässige Geschossflächenzahl
38° - 48°	Zulässige Dachneigung
H1	Haustyp entsprechend Festsetzungen
E + D	Erdgeschoss mit Dachgeschoss zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Lärmschutzwand
	Hauptfirstrichtung

2. Für die Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
68/3	Flurnummern
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
	Maßzahlen (m)
	Höhenschichtlinien

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 25, „Willmatshofen – Süd“,

als Satzung.

Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes WI 25 „Willmatshofen – Süd“

Für die Grundstücke der Flurnummern 68/6, 68/7 und 69/8 am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Willmatshofen, westlich der Hauptstraße (Kreisstraße A2), gilt die vom Ing.-Büro Steinbacher-Consult, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.01.2016, in der Fassung vom 15.03.2016, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplanes bildet.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 25 „Willmatshofen – Süd“ in der Fassung vom 26.09.2000 und der 1. Änderung in der Fassung vom 31.05.2005 mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen:

3. Festsetzungen zu den Gebäuden

3.1 Haustypen

- H1: E + D - Es ist ein Erdgeschoss mit Dachgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist
- Dachneigung 38° - 48°
 - Traufhöhe max. 3,25 m
 - Firsthöhe max. 9,10 m

3.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Traufhöhe: ab OK FFB EG bis OK Dachrinne

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an VK Außenwand

OK FFB EG: 30 cm über dem gewachsenen Gelände, der zugehörige Höhenfixpunkt, gemessen am Gebäude, ist bergseitig frei wählbar.

Die Festsetzung zum Kniestock entfällt.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben. Das natürliche Gelände ist nachzuweisen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund nur in baulich notwendigem Umfang zulässig.

„Split level“ ist zulässig.

Terrassen oder Freisitze dürfen nicht mehr als 50 cm über gewachsenem Grund angelegt werden.

3.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.3.2 Die Firstrichtung darf bis max. 5° von der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung abweichen.

Die sonstigen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude bleiben in ihrer ursprünglichen Form bestehen.

9. Grünordnung

9.4 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen aller Art bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere sind Zaunsockel nicht zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben in ihrer ursprünglichen Form bestehen.

10. Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz in der ursprünglichen Fassung werden nach Berücksichtigung des aktuellen Schallschutzgutachtens vom 11.01.2016 wie folgt ersetzt:

- 10.1 Zur weitgehenden Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist eine aktive Schallschutzeinrichtung in Form einer Schallschutzwand entlang der östlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von insgesamt 67,0 m und einer durchgängigen Höhe von 1,8 m über Oberkante Straße zu errichten. Die Schallschutzmaßnahme muss ein Flächengewicht von mindestens 25 Kg/m² aufweisen und fugendicht ausgeführt sein.
- 10.2 Bei der Planung der Wohngebäude (IO1 - IO3), die den Lärmkarten der Anlage 1 und Anlage 2 zu entnehmen sind, ist zwingend auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten, d.h. Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen, wie Schlaf-, Wohn und Kinderzimmer dürfen nicht auf die Ostfassade des 1. Obergeschosses der IO1 – IO3 bzw. Fenster zur Belüftung von schutzbedürftige Räumen wie Schlaf-, und Kinderzimmer dürfen nicht auf die Südfassade des 1. Obergeschosses des IO3 orientiert werden, sondern sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren oder müssen über zusätzliche Fenster an Fassaden belüftbar sein, an denen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorliegen.
- 10.3 Schallschutzfenster dürfen nur in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung oder Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Glasvorbau mit verschiebbaren Elementen an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern oder Wintergärten, die allesamt nur zu Reinigungszwecken zu Öffnen sind, installiert werden, wenn eine orientierende Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall möglich ist.

13. Inkrafttreten

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

23. März 2016

Markt Fischach, den

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



(Siegel)

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Hinweise zum Denkmalschutz

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.

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.

2. Immissionen

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

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.

E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2016 bis 25.02.2016 beteiligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2016 bis 25.02.2016 öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.03.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2016 als Satzung beschlossen.

Markt Fischach, den **23. März 2016**

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



4. Ausgefertigt
Markt Fischach, den **23. März 2016**

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



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **24. März 2016** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Fischach, den **24. März 2016**

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



F) BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

1. Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan WI 25 „Willmatshofen-Süd“, in der Fassung vom 26.09.2000, wurde mit der Bekanntmachung am 09.01.2001 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2005 ist mit der Bekanntmachung am 29.07.2005 in Kraft getreten.

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt

Die Bauplätze innerhalb des Änderungsbereiches sind unbebaut. Die enggefassten Festsetzungen der Ursprungsfassung sollen in Abstimmung mit vorhandenen Bauinteressenten in Teilen geändert werden.

Der Marktgemeinderat hat am 29.09.2015 beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Folglich wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 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.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der naturschutzfachliche Ausgleich und die Umweltbelange bereits berücksichtigt. Erneute Ausgleichsmaßnahmen werden durch die vorliegende 2. Änderung nicht erforderlich.

2. Planinhalt

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umschließt die Flurnummern 68/6, 68/7 und 69/8 der Gemarkung Willmatshofen im Markt Fischach. Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2000 bzw. der 1. Änderung in der Fassung vom 31.05.2005 bleiben im Wesentlichen bestehen.

Der im Änderungsbereich zulässige Haustyp „H1“ wird wie nachstehend geändert: Dachneigungen von 38°-48° werden zulässig. Die Festsetzungen zum Kniestock entfallen. Es ist ein Erdgeschoss mit Dachgeschoss festgesetzt, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist. Aufgrund der Verschiebung der Baugrenze in Richtung Westen, entfällt die Festsetzung zur Errichtung eines Souterrains als Vollgeschoss. Die zulässige Traufhöhe beträgt 3,25 m. Der Messpunkt der Traufhöhe wird gemessen an der OK Fertigfußboden EG bis OK Dachrinne. Die Festsetzungen zu Terrassen und Freisitze bleiben bestehen.

Die Firstrichtungen sollen sich an dem Verlauf der Kreisstraße A2 orientieren und in Ost – West Richtung verlaufen. Abweichungen bis 5° zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig.

Des Weiteren wird die max. zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,00 m auf 1,20 m erhöht und es entfällt die Festsetzung zur Art der Einfriedung, wodurch neben Holzzäunen auch andere Materialien möglich sind. Aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere sind Zaunsockel nicht zulässig.

Ferner soll die Bebauung durch die neu festgesetzten Baugrenzen von der angrenzenden Kreisstraße A2 (Hauptstraße) abgerückt werden.

Die Darstellungen des Geltungsbereiches weichen aufgrund der aktualisierten DFK geringfügig voneinander ab.

3. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um eine sachgerechte Abwägung erzielen zu können, wurde in Kenntnis aktueller Verkehrszahlen rechnerisch untersucht, welche Verkehrslärmeinwirkungen durch die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße A2 (Hauptstraße) vorliegen.

Der im momentan rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte aktive Schallschutz mit einer 3,10 m hohen Lärmschutzwand wird aufgrund der hohen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild (sensibler Ortseinfahrtsbereich), der ebenso enormen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Westlich angrenzend befindet sich in weniger als 100 m Entfernung die Schmutterraue) sowie aufgrund Verschattung der Grundstücke auf 1,80 m reduziert.

Für die Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5514.1 / 2015 - JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 11.01.2016 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und zu beurteilen, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben einige Fassadenpunkte mit Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte. Diese sind den Lärmkarten der Anlage 1 und Anlage 2 zu entnehmen.

Die Überschreitungen der ausschlaggebenden Grenzwerte der 16. BImSchV (Tag 59 dB(A)/ Nacht 49 dB(A)) liegen an der Ostseite der 3 betrachteten Gebäude im 1. Obergeschoss tagsüber bei max. 3,2 dB(A) und nachts bei max. 5,7 dB(A). Diese Überschreitungen werden durch passiven Schallschutz in Form von adäquaten baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und der Gewährleistung einer lärm- bzw. straßenabgewandten Orientierung schutzbedürftiger Räume, wie in den Textlichen Festsetzungen dargestellt, kompensiert.

Die Errichtung der Lärmschutzwand bewirkt eine Verbesserung der Lärmsituation im Bereich des Erdgeschosses und der Freiflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 68/6, 68/7 und 69/8.

Des Weiteren wurden in einer schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5514.0 / 2015 – JB vom 18.12.2015 die Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Grundstücke mit den Flurnummern 68/3, 68/4 und 68/5 durch den Wegfall der ursprünglich festgesetzten Schallschutzwand geprüft. Die Berechnungen ergaben, dass sowohl die Orientierungs- als auch die Grenzwerte eingehalten werden.

G) ANLAGEN

Anlage 1: Lärmkarte ohne Schallschutz (Anlage 2 der Schalltechnischen Untersuchung v. 11.01.2016 (Auftragsnummer 5514.1 / 2015 – JB) Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur



Anlage 2: Lärmkarte mit Schallschutz (Anlage 4 der Schalltechnischen Untersuchung v. 11.01.2016 (Auftragsnummer 5514.1 / 2015 – JB) Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur

