

Textteil

Bebauungsplan WI 25 "Willmatshofen-Süd"
Markt Fischach / OT Willmatshofen

Städtebau - Architektur - Grünplanung

Stefan Quarg
Dipl.-Ing. Architekt

Bismarckstr. 7 1/2
86159 Augsburg

Augsburg, den
Geändert am
Fassung vom

26.10.1999
11.04.2000
26.09.2000



Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 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 26.09.2000 als Satzung:

Bestandteil des Bebauungsplanes WI 25 "Willmatshofen-Süd"

Für das Gebiet westlich der Hauptstraße (Kreisstraße A2) am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Willmatshofen gilt die von dem Architekten Quarg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.10.1999, Neufassung: 11.04.2000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 11.04.2000 den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 133) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen)

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen überbaubaren Flächen für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
Für Nebenanlagen sind gem. der BayBO max. 50 m² zulässig. Zufahrten sind zu minimieren.

3. Festsetzungen zu den Gebäuden

3.1 Haustypen

H1: E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
(entlang der Hauptstraße) Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist nicht zulässig
Souterraingeschoß als Vollgeschoß ist zulässig

- Dachneigung 42°-48°
- Traufhöhe max. 3,10m
- Firsthöhe max. 9,10m
- Kniestock max. 0,80m

Nebenhäuser entlang der Schallschutzwand sind zulässig (Schallschutzwand integriert).

H2: E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
(sonstige Bauflächen) Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig
Souterraingeschoß als Vollgeschoß ist nicht zulässig

- Dachneigung 42°-48°
- Traufhöhe max. 3,80m
- Firsthöhe max. 9,30m
- Kniestock max. 0,80m

3.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

verwendete Abkürzungen:

OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoß
DG	Dachgeschoß

Traufhöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an VK Außenwand
Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an VK Außenwand
Kniestock: Höhe ab OK Rohdecke DG bis OK Sparren, gemessen an VK Außenwand.
OK FFB EG: 15cm über dem gewachsenen Gelände, der zugehörige Höhenfixpunkt ist bergseitig frei wählbar IMMER AM BAUWERK

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

3.3.1 Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel bzw. Dachsteineindeckungen zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Die in der B-Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

3.3.2 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

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

3.3.4 Innerhalb der Giebel dreiecke sind Wandvor- und Rücksprünge nicht zulässig (z. B. Erkertürme, Loggien, etc.). Untergeordnete Bauteile, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.

3.4 Dächer

3.4.1 Bei allen Gebäuden ist traufseitig ein Dachüberstand von 50 cm und giebelseitig von 30cm zulässig.
Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

3.4.2 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie erdüberdeckt und begrünt sind oder als Terrassen genutzt werden.

3.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Quergiebel sind bis zu 2,0 m Vorsprung zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 1,0 m niedriger sein muß als das Haupthaus.

Die Summe der Breiten aller Gauben und Giebel darf max. 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 **Allgemein:** Die Stellplatzsatzung vom 21.05.99 ist im vollen Umfang einzuhalten.

Garagen dürfen nur an Grundstücksgrenzen gem BayBO, innerhalb der Baugrenzen oder in den zu planenden Gebäuden ausgewiesen werden. In allen Fällen ist hierbei die BayBO mit Auflagen für Grenzgaragen einzuhalten.

Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig. Pro Wohnung sind 2,0 Stellplätze vorzusehen, wobei vor der Garage kein Stellplatz liegen darf. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0m einzuhalten.

4.2 Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

4.3 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

5. **Behälter für Abfallbeseitigung**

5.1 Bei allen Gebäuden müssen die Mülltonnen bzw. -container in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

6. **Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,70m, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet und der Baumabstand nicht kleiner als 10,0m ist.

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. 18m².
Ein Mindestabstand von 1,0m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis 15m² um 2,5m über die Baugrenzen errichtet werden.

8. **Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen**

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Wohngebäude (Einzelhaus) max. 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Freistehendes Einzelhaus	mind. 400 m ²	1. ANMERKUNG
Doppelhaushälfte:	mind. 350 m ²	

9. **Grünordnerische Festsetzungen**

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der ökologisch besonders wertvollen Biotope auf Flnr. 206 führen können, sind unzulässig.

Es ist verboten, Feldgehölze oder -gebüsch zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise zu beeinträchtigen.

9.1 **Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (primär an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze) sind durch Gehölze der Artenliste 1 und 2 zu erbringen. Das Gelände ist in seinem topographischen Bestand zu belassen.

Die Zufahrt für die Grundstücke im nördlichen Geltungsbereich ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Kiesbelag, Rasenpflaster, Pflaster, etc.).

9.2 Festsetzungen zu Wohnbebauungen

a) Private Gärten

Im Bereich der privaten Gärten ist je angefangene 500 m² ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die in der Pflanzdarstellung eingezeichneten Bäume gelten dabei als Hinweise. Es dürfen nur Gehölze der Artenlisten 1 und 2 gepflanzt werden.

b) Befestigte Flächen im privaten Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasenpflaster, Pflaster). Abfließendes Oberflächenwasser ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen breitflächig zu versickern oder in Sickerschächten abzuführen.

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 10 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

9.3 Gehölzarten

a) Artenliste 1, Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (bzw. 16-20 cm im Straßenbereich)

Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 1,80 m - 2,00 m.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fraxinus excelsior	Esche *
	Grauerle*
Malus sylvestris	Holzapfel
	Obstgehölze
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche*
	Quarzerle
Quercus robur	Stieleiche *
	Sandbirke*
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Ulme*
	Weißbuche*

Gehölze für feuchte Standorte sind mit * gekennzeichnet.

b) Artenliste 2, Heister und Sträucher

Mindestqualität:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175-200 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle *
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum *
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche

Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide *
Salix purpurea	Purpurweide *
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball *
	Beerensträucher
	Ziersträucher

Gehölze für feuchte Standorte sind mit * gekennzeichnet.

Der Anteil an Ziersträuchern ist auf 20 % des Grundstückes zu begrenzen. Es sind die heimischen und standorttypischen Gehölzarten zu bevorzugen.

9.4 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Einfriedungen aus senkrechten Holzlattenzäunen in einer Höhe von max 1,0m auszubilden. Aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere sind Zaunsockel im Wohngebiet generell nicht zulässig.

Abgrenzungen zwischen privaten Baugrundstücken sind mit Einfriedungen freier Wahl bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

Bei allen Gebäuden am westlichen Ortsrand in Richtung Schmutter dürfen die Einfriedungen nach Westen keinerlei Türen oder Tore aufweisen. Der Zutritt zu den angrenzenden Flächen ist untersagt.

10. Immissionsschutz

10.1 Allgemeines

Die Bauausführung der Gebäude 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.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach Außen abschließen, müssen dabei ein Gesamtschalldämmmaß von 40 dB(A) aufweisen.

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 Die Außenwände, die die Gebäude entlang der Kreisstraße A2 gegenüber der Kreisstraße abschließen, müssen folgendes Gesamtschalldämmmaß aufweisen:

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach Außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmaß von 45 dB(A) aufweisen.

Alle schutzbedürftigen Räume (Schlaf-/Kinderzimmer) müssen zur straßenabgewandten Seite hin (Ost, West und Nord) orientiert werden.

10.3 Zwischen den Gebäuden entlang der Kreisstraße A2 im westlichen Geltungsbereich ist eine Schallschutzwand auszuführen, die gem. Punkt 10.2 45 dB(A) Gesamtschalldämmmaß aufweist. Diese Wand kann gem. der gestalterischen Vorschläge (s. Begründung) in das Bauvorhaben integriert werden.

Die Schallschutzwand hat eine Mindesthöhe von 3,10 m aufzuweisen. Sie muß mind. 1 m hinter der Hausvorderkante (der Straße zugewandten Hausseite) errichtet werden. Sie kann in ein Nebengebäude bzw. in das Hauptgebäude integriert werden.

10.4 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

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.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

11.2 Ist aus versorgungstechnischen Gründen der Einbau von Kabelverteilerschränken erforderlich (Abmessungen: l/b/h ca. 60/35/120cm), so sind diese so an den Grundstücksgrenzen einzurichten, daß die Schrankvorderseiten mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen übereinstimmen. Die Verteilerschränke sind auf Privatflächen somit uneingeschränkt zu dulden.

11.3 Oberflächenwässer soll auf dem Grundstück mittels Sickerschächten dem Untergrund zugeführt werden. Der Grundwasserstand ist im Bereich der Keller auf bis zu 2,50 m unter Terrain anzusetzen.

Pro Grundstück ist ein Sickerschacht von mind. 10 m³ vorzusehen. Der Sickerschacht kann als Zisterne ausgebildet werden. Der Überlauf des Sickerschachtes ist an den Oberflächenwasserkanal anzubinden.

11.4 Müllbehälter von an Privatwegen liegenden Grundstücken sind zur Leerung an der öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.

12. Bewehrungsvorschrift

12.1 Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000, kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs.1 Nr.10 BayBO)

12.2 Mit Geldbuße bis zu DM 20.000.-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1, Nrn. 1 u. 3 BauGB).

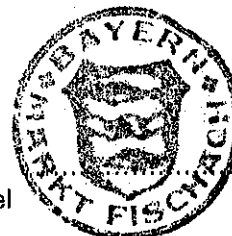
13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

20. Dez. 2000

Fischach,

.....
Bürgermeister



Siegel

Hinweise allgemein

Bei privaten Verkehrsflächen sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Während des Baus kann Schichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Oberflächenwasserkanal darf nicht erfolgen.

Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser bzw. drückende Hangwässer zu sichern (wasserdicht ausbilden).

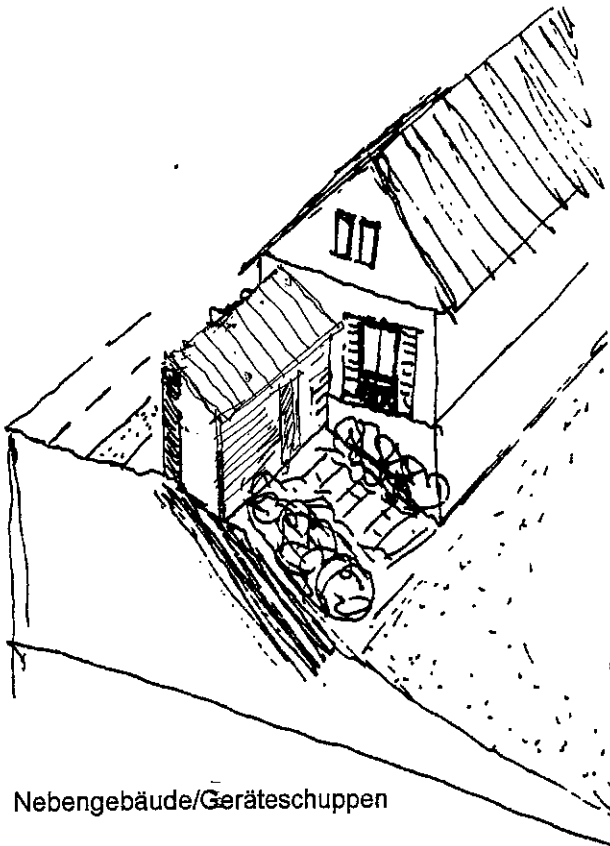
Die statischen Belange von "drückendem Erdreich" sind fach- und sachgerecht bei jedem Gebäude zu berücksichtigen.

Die Gebäude sind so zu konzipieren, daß Hangoberflächenwasser von den Gebäuden ferngehalten wird.

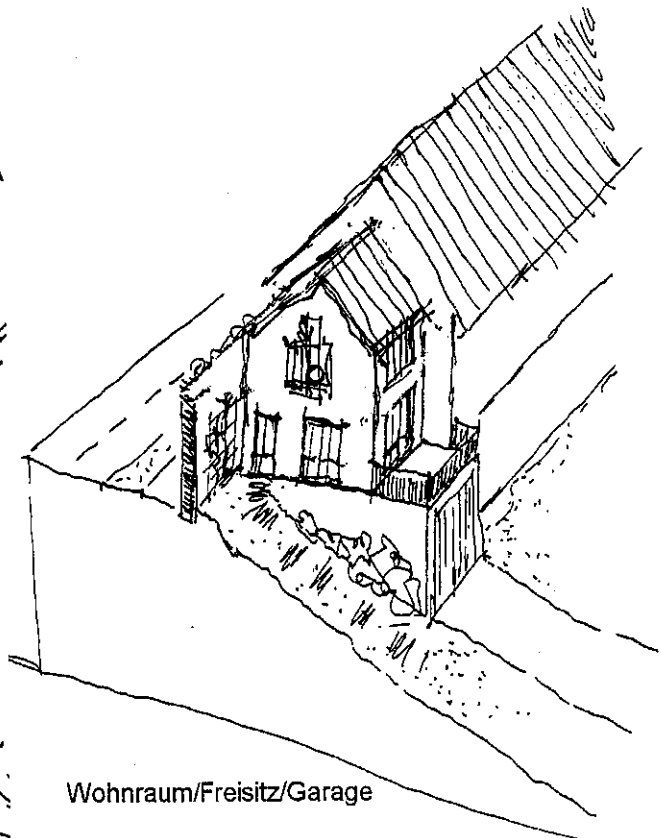
Bei Abweichungen vom B-Plan sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Gemeinde nachzuweisen.

Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der B-Plan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

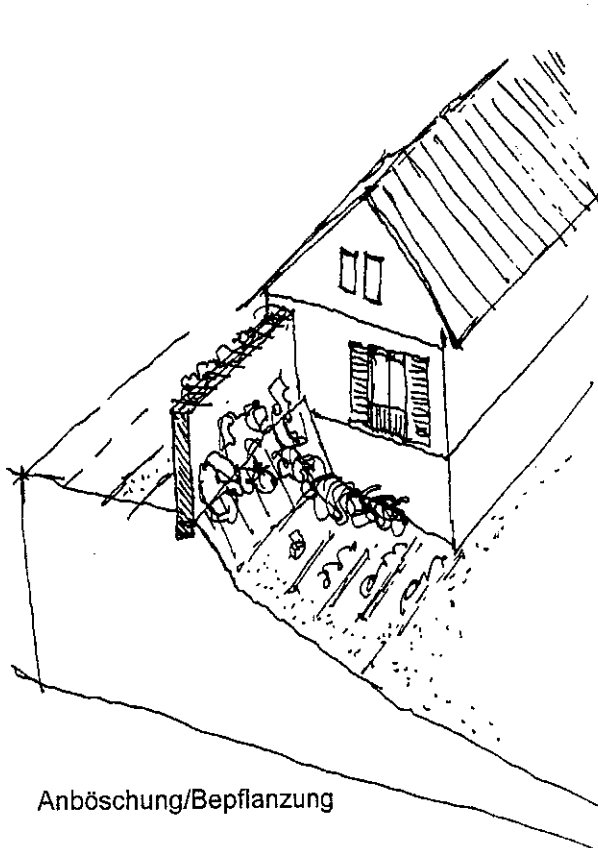
Vorschläge zur gestalterischen Einbindung der Schallschutzwand



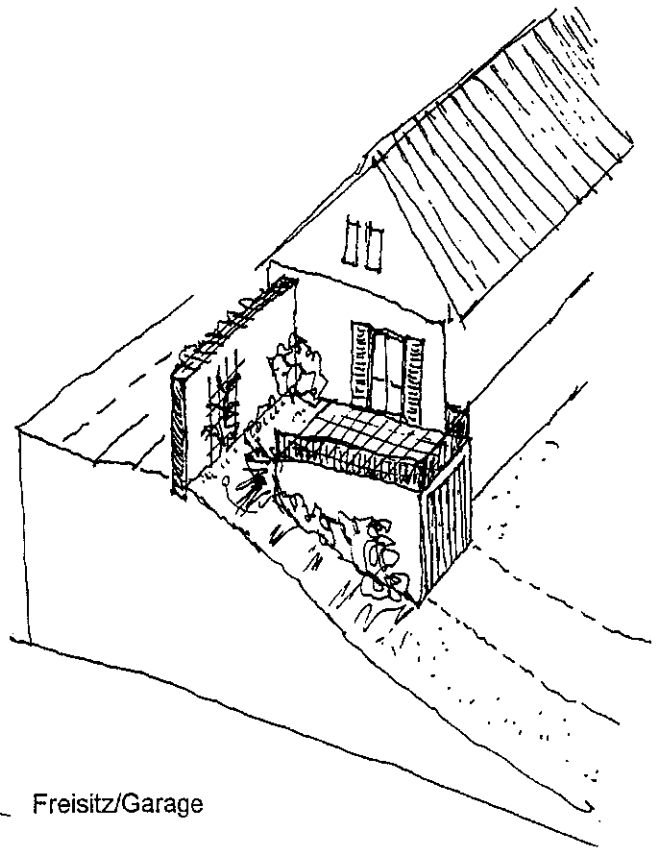
Nebengebäude/Geräteschuppen



Wohnraum/Freisitz/Garage



Anböschung/Bepflanzung



Freisitz/Garage

Begründung

**Bebauungsplan WI 25 "Willmatshofen-Süd"
Markt Fischach / OT Willmatshofen**

Städtebau - Architektur - Grünplanung

Stefan Quarg
Dipl.-Ing. Architekt

Bismarckstr. 7 1/2
86159 Augsburg

Augsburg, den
Fassung vom

26.10.1999 124 087
11.04.2000



Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan WI 25 "Willmatshofen Süd" der Gemeinde Fischach / OT Willmatshofen

1. Veranlassung

- 1.1 Auf dem gemeindeeigenen Grundstück sollen Bauwilligen aus dem Ort selbst Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Das Areal dient also der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.
- 1.2 Die Flächenausweisung war ursprünglich als ökologische Siedlung vorgesehen, aufgrund fehlender Nachfrage wurde dieses Konzept zugunsten einer eher konventionellen Ausprägung fallen gelassen. Die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. dessen Zuführung über einen Vorfluter zur Schmutter soll jedoch weiterhin - soweit möglich - umgesetzt werden.

2. Lage im Raum

Das überplante Areal liegt im Süden des Ortsteiles Willmatshofen zwischen der Kreisstraße A2 nach Tronetshofen im Osten und der Schmutter im Westen. Das Baugebiet bildet so den neuen Ortsrand nach Süden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Fischach als Wohnbaufläche mit Durchgrünung dargestellt. Der Durchgrünung wird durch geringe Dichte und ökologische Maßnahmen Rechnung getragen.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Verkehrerschließung

Zur öffentlichen Erschließung dient eine auf die Kreisstraße mündende Wohnstraße mit Wendehammer; von dieser werden die einzelnen Baugrundstücke über Privatwohnwege erschlossen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Randlage und ländlichen Nachbarstruktur angemessen, wird die Nutzung der Häuser auf I+D festgesetzt, dabei sind 2 Vollgeschoße zulässig.
Bei der östlichen Baureihe entlang der Kreisstraße ergibt sich aufgrund der natürlichen Hangneigung die Möglichkeit, ein Souterraingeschoß auszubilden.
Entsprechende Auflagen, sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch die Festsetzung möglichst reduzierter Baufenster, sichern das optische Gesamtbild und werden der Ortsrandlage gerecht.

6. Grünordnung

Zur Sicherung der angemessenen Durchgrünung sind pro Baugrundstück Festsetzungen zur Mindestbepflanzung getroffen. Um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, wurden die Erschließungsflächen weitgehend reduziert.

Zusätzlich wurden öffentliche Grünflächen am südöstlichen Geltungsbereich vorgesehen und gewährleistet, daß die ökologisch sehr wertvollen Flächen auf der FINr. 206 nicht zugänglich gemacht werden können und als "Pufferfläche" im Außenbereich bestehen bleiben.

7. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

7.1 Für das Baugebiet sind 6 Grundstücke zur ausschließlichen Einzelhausbebauung und 2 Grundstücke zur Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

7.2 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB:

- 1) Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung soll erhalten bleiben.
- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe zu sichern. Ebenfalls bedingen mehr Wohneinheiten entsprechende Fassadengestaltungen, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen sind.

7.3 Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Einzelhausgrundstück: mind. 400 m²
Doppelhaushälfte: mind. 350 m²

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Im an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Baugebiet sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

8.2 Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist zu versickern oder über Zisternen rückzuhalten. Die weitere Entsorgung soll über einen Vorfluter zur Schmutter erfolgen.

9. Schallschutz

Gemäß Anlage sind entlang der Kreisstraße A2 Schallschutzwände entlang der Kreisstraße vorzusehen. Die gestalterische Vielfalt ist in Beispielen erfaßt. Durch Situieren der Aufenthaltsräume von der beschallten Straßenseite weg wird zusätzlich der Wohnhygiene Rechnung getragen.

Weitergehende Schallaufgaben oder Schallwände sind der Ortsrandsituation und ländlichen Struktur nicht angemessen.

10. Altlasten


Das Vorhandensein von Altlasten wird zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde ausgeschlossen.

11. Auswirkungen

Die geplante Erweiterung läßt aufgrund der maßvollen und höhenmäßig fixierten Bebauung keine negativen Folgen erwarten. Die Gebäude "ducken" sich neben der höher gelegenen Straße ins Gelände und ergeben mit der festgesetzten Durchgrünung ein angemessenes dörfliches Erscheinungsbild.

Fischach, den 20. Dez. 2000




.....
1. Bürgermeister