

**Textteil**

---

**Bebauungsplan WI 29 "Südlich der Itzlishofer Straße"  
Markt Fischach / OT Willmatshofen**

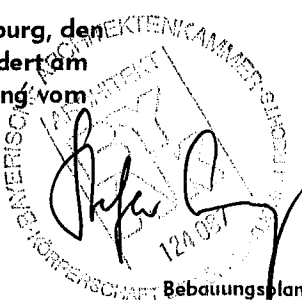
**Städtebau - Architektur - Grünplanung**

**Stefan Quarg**  
Dipl.-Ing. Architekt  
Bismarckstr. 7 1/2  
86159 Augsburg

**Julia Zimmer**  
Landschaftsarchitektin  
Rottenhammerstr. 17  
86150 Augsburg

Augsburg, den  
Geändert am  
Fassung vom

26.10.1999  
26.09. 2000  
28.11.2000



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), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung BayBO ( BayRS 2132-1 I) 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 28.11.2000 als Satzung:

### Bestandteil des Bebauungsplanes WI "Südlich der Itzlishofer Straße"

Für das Gebiet zwischen der Hauptstraße (Kr A2) im Westen und der Itzlishofer Straße im Norden und Osten am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Willmatshofen gilt die von dem Architekten Quarg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.11.2000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Die Grünordnung von Landschaftsarchitektin Julia Zimmer ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr** und als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) 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 m<sup>2</sup> zulässig. Zufahrten sind zu minimieren.

#### 3. Festsetzungen zu den Gebäuden

##### 3.1 Haustypen (entsprechend der Nutzungsarten in der Planzeichnung)

1: E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Hausgruppen Dachgeschoß als Vollgeschoß ist zulässig  
- Dachneigung 42°-48°  
- Traufhöhe max. 3,80m  
- Firsthöhe max. 9,30m  
- Kniestock max. 0,80m

2: E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Einzel- und Doppelhäuser Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig  
- Dachneigung 42°-48°  
- Traufhöhe max. 3,80m  
- Firsthöhe max. 9,30m  
- Kniestock max. 0,80m

3 und 4: Haustyp wie 2, lediglich andere Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke

##### 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

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 Giebdreiecke 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 Garagen dürfen, mit Ausnahme der in Bauquartier 1 dargestellten Garagenstandorte, nur an Grundstücksgrenzen gem. BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen sind unzulässig. 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.

4.4 Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO (Festlegung für Grenzgaragen) gelten auch für Garagen innerhalb der Baugrenzen.

### 5. Behälter für Abfallbeseitigung

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

## 6. Baugrenzen und Abstandsflächen

6.1 Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6.2 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. 18m<sup>2</sup>.  
Ein Mindestabstand von 1,0m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis 15m<sup>2</sup> um 2,5m über die Baugrenzen errichtet werden.

## 7. Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte bzw. reihenhaus max. 1 Wohnung zulässig.

Somit ergeben sich - bei Umsetzung der vorgeschlagenen Grundstücksteilung - minimal 19 bis maximal 29 Wohneinheiten.

Die folgenden Mindestgrundstücksgrößen sollen nicht unterschritten werden:

Freistehendes Einzelhaus	500 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	350 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	140 m <sup>2</sup>

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

### 8.1 Festsetzungen zur Wohnbebauung

#### a) Private Gärten

Im Bereich der privaten Gärten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 1 zu pflanzen. Die in der Plandarstellung eingezeichneten Bäume gelten dabei als Hinweise.

#### 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.

Auf dem Eingrünungstreifen am südlichen Ortsrand sind mind. 50% der festgesetzten Fläche mit Sträuchern der Artenliste 9.2.2 zu hinterpflanzen. Diese dürfen nicht als Hecke geschnitten werden.

### 8.2 Gehölzarten

#### 8.2.1 Bäume der 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität:

Hochstamm nicht kleiner als 2x verpflanzt. Stammumfang 16-18 cm bzw. Solitär, nicht kleiner als 3x verpflanzt. Höhe 2.50 – 3.00 m.

In den ausgewiesenen Bereichen zum Anpflanzen von Gehölzen am Ortsrand dürfen nur standortgerechte, heimische Baumarten gepflanzt werden, jedoch keine Nadelgehölze. Auskunft über die Standortansprüche, sowie über die Herkunft von Baumarten erteilt die örtliche Baumschule.

#### 8.2.2 Heister und Sträucher

Mindestqualität:

Heister nicht kleiner als 2x verpflanzt Höhe 1.75 – 2.00 m.

Sträucher nicht kleiner als 2x verpflanzt. Höhe 0.60 – 0.80 m.

In den ausgewiesenen Bereichen zum Anpflanzen von Gehölzen am Ortsrand dürfen nur standortgerechte heimische Sträucher und Heister gesetzt werden, jedoch keine Nadelgehölze (z. B. Latschenkiefer, Tuja, Eibe). Der Einsatz von Ziersträuchern ist nur innerhalb der Gärten erlaubt. Auskunft über die Standortansprüche sowie die Herkunft von Sträuchern und Heistern erteilen die örtlichen Baumschulen.

Für die Gehölzpflanzungen in den Gärten sind heimische, standorttypische Arten zu verwenden. Der Anteil an Ziersträuchern soll 20% nicht übersteigen.

### 8.3 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen 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.

### 8.4 Sonstige Festsetzungen

Entlang des Gehölzbestandes an der Itzlishofer Straße wird ein 6m breiter Krautsaumstreifen auf öffentlichem Grund festgesetzt (1-2malige Mahd im Jahr). Daran anschließend sind weitere 3m zum Schutz des Wurzelwerks und der Gebäude (Windbruch) von Bebauung freizuhalten. Auf diese Weise ist die Entwicklung eines ökologisch wertvollen Saumbereiches entlang der Gehölze gewährleistet.

Gehölze, deren Entfernung im Zuge der Bebauung (Feuerwehr) unbedingt erforderlich ist, sind an anderer Stelle in gleichem Umfang ersetzt werden.

Die festgeschriebenen Schallschutzwände entlang der A2 sind mit Klettergewächsen zu hinterpflanzen.

Zum Schutz des amtlich kartierten Biotops (Hohlweg entlang der Itzlishoferstrasse) ist zusätzlich auf der 6m breiten Grünfläche (Krautsaum) keinerlei Beeinträchtigung erlaubt. Während des Baubetriebes dürfen keine Ablagerungen von Baumaterial oder Baumaschinen vorgenommen werden. Die Fläche ist generell von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Allgemeines

Die Bauausführung der Gebäude entlang der A2 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 45dB(A) aufweisen.

Entlang der A2 ( siehe Kennzeichnung im Plan) sind zwischen und vor den Gebäuden Schallschutzwände mit einer Höhe von mind. 3.5m auszubilden. Die Schallschutzwände sind mit den jeweiligen Bauvorhaben zu errichten und nachzuweisen.

Ruhebedürftige Aufenthaltsräume (Kinder- und Schlafzimmer) am westlichen Geltungsbereichsrand (Hausgruppen) dürfen nicht in Richtung A2 vorgesehen werden. In den Bauquartieren 2 dürfen ruhebedürftige Räume, wie Kinder- und Schlafzimmer nicht nach Nordosten in Richtung Itzlishofer Strasse und der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ vorgesehen werden.

### 9.2 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 Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## 10. Ver- und Entsorgung

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

- 10.2 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.
- 10.3 Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück mittels Sickerschächten dem Untergrund zuzuführen. Hierzu ist pro Grundstück ist ein Sickerschacht von mind. 10 m<sup>3</sup> vorzusehen. Der Sickerschacht kann auch als Zisterne ausgebildet werden. Der Überlauf des Sickerschachtes ist an den Oberflächenwasserkanal anzubinden.
- 10.4 Müllbehälter von an Privatwegen liegenden Grundstücken sind zur Leerung an der öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.

11. Bewehrungsvorschrift

- 11.1 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)
- 11.2 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 und 3 BauGB).

12. Inkrafttreten

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

Fischach, ..... 21. Dez. 2000 .....

  
.....  
Bürgermeister



### 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.

Durch Niederschlagswasser kann wild abfließendes Wasser entstehen. Die jeweiligen privaten Bauvorhaben sind bautechnisch gegenüber wild abfließendem Wasser zu sichern. Das Wasser ist schadlos abzuführen.