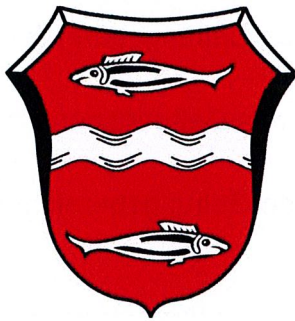


- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 6 "HUNGERBERG SÜD" MIT BEGRÜNDUNG



MARKT FISCHACH
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtverbindliche Fassung

Neusäß, den 07.02.2023
geändert am 20.06.2023
geändert am 26.09.2023



SteinbacherConsult
... invent the future



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

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile.....	4
3.	Inkrafttreten	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 2	der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:	6
§ 5	der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:	7
§ 6.1	der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:	7
§ 8	der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:	7
F)	TEXTLICHE HINWEISE	8
1.	Niederschlagswasser.....	8
2.	Wasserversorgung.....	9
3.	Hausanschlüsse	9
4.	Brandschutz.....	9
5.	Abwasserentsorgung	10
6.	Wasserschutzgebiet	10
7.	Müllbeseitigung.....	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Wärmepumpen-Systeme	11
10.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	11
11.	Denkmalschutz	12

PRÄAMBEL

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Hungerberg Süd"

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 26.09.2023, in der Fassung vom 26.09.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fläche der Fl. Nr. 600/35 (Gemarkung Willmatshofen).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 500 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 2.500
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 25.000

- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise

Anlagen zum Teil II:

- G) Begründung

3. Inkrafttreten

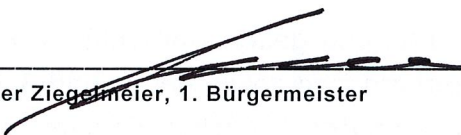
Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Urfassung vom 12.02.1979 bleiben unverändert.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hungerberg Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Fischach, den 16. Okt. 2023



(Siegel)


Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der vom Landratsamt Augsburg mit Bescheid vom 17.07.1978 genehmigte und am 12.02.1979 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 6 „Hungerberg Süd“ für das oben bezeichnete Gebiet, wird gemäß der dieser Satzung zugrundeliegenden Planzeichnung der Ingenieurgesellschaft Steinbacher Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß vom 26.09.2023 geändert.

Für den Änderungsbereich der 6. Änderung gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hungerberg Süd“ sowie der 1. und 3. Änderung mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten textlichen Festsetzungen und den geänderten planlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich.

§ 2 der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 5 der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss mindestens 500 m² betragen.

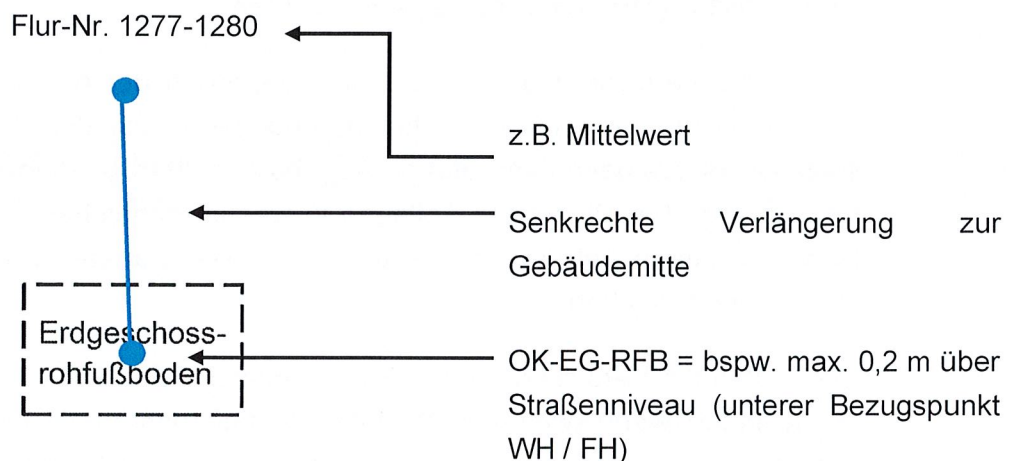
§ 6.1 der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:

6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 8 der am 12.02.1979 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung durch folgende Neufassung ersetzt:

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB).

Dieser wird gemessen vom Mittelwert der bestehenden natürlichen Geländehöhen an der Grundstücksgrenze zu den östlich angrenzenden Flächen Flur-Nrn. 1277-1280.



Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Die max. Firsthöhe beträgt 8,00 m.

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt 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.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Augsburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

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.

1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

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

2. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

4. Brandschutz

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 im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

5. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

6. Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines Trinkwasserschutzgebietes mit zwei Tiefbrunnen 1 und 2 zur öffentlichen Wasserversorgung Fischach. Das Plangebiet liegt jedoch weder innerhalb des Schutzgebietes noch in den engen und weiteren Schutzzonen der Brunnen 1 und 2. Auf die Maßgaben (Beschränkungen, Verbote) des angrenzenden Wasserschutzgebietes wird vorsorglich hingewiesen.

7. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen. Die Müllbehältnisse sind für die Leerung von den Grundstückseigentümern bzw. künftigen Bewohnern an der öffentlichen Verkehrsfläche (Karwendelstraße) bereitzustellen.

8. Immissionsschutz

8.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Zur Vorbeugung möglicher Konflikte hinsichtlich der Lärmimmissionen, die durch den Einsatz Luft-Wärmepumpen auftreten können, wird auf das Faltblatt des Landesamts für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ hingewiesen.

Die Hinweise zur Auswahl des Gerätes, zur Wahl der Aufstellungsart und des Aufstellungsortes sowie zu Schallschutzmaßnahmen sollten beachtet werden.

8.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen 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, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

9. **Wärmepumpen-Systeme**

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

10. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

10.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

10.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

- 10.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11. Denkmalschutz

11.1 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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.

11.2 Art 8 Abs. 2 BayDSchG

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.