

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6
des Marktes Fischach, Landkreis Augsburg
für das Gebiet: "Hungerberg-Süd"

Genehmigt mit Bescheid vom 17. JULI 1978
Nr. 30-610-11/ 141 gemäß § 11 Satz 1 BBauG
i. Verb. mit § 2 der Delegationsverordnung
vom 28.1.1977 (GVBl. S. 67).
Augsburg, den 26. FEB. 1979



LANDRATSAMT AUGSBURG
i. A.

Hartinger
(Hartinger)
Pg. Amtsrat

Alpis Ströhmayer
Architekt B.D.A.
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 2. Juni 1977
Ma/R

geändert, 2. Nov. 1977

Der Markt Fischach erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl.I.S.2256) des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 17. Juli 1978 Nr. 30-610-11/141 genehmigten Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 2. Juni 1977 (in der Fassung vom 2. Nov. 1977) 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 Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl.I.S.1763).
- 2.2 Von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur Nr. 1 (Beherbergungsgewerbe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke) zugelassen.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 Garagen und sonstige Nebengebäude

- 6.1 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 6.2 Sonstige Nebengebäude (sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 30 qm zulässig) sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 6.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 6.4 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 7.50 m ausgeführt werden.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit dunklem Eindeckungsmaterial zulässig. (unzulässig sind Well- eternit, Blech und Alu)
- 7.2 Dachaufbauten sind mit Ausnahme bei "E + D" Gebäuden nicht zulässig. An ihrer Stelle sind liegende Dachfenster zu verwenden.
- 7.3 Die Höhe von Kniestücken, gemessen von OK-Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dach- eindeckung darf 50 cm nicht übersteigen.
- 7.4 Die Hauptgebäude I sind so zu planen, daß ein Ver- hältnis von mind. 1,4 zu 1.0 (Hauslänge zu Hausbreite) entsteht.

§ 8 Höhenlage der Hauptgebäude

Die max. Firsthöhe ist aus dem von der Genehmigungsbehör- de anerkannten Höhenplan zu entnehmen.

§ 9 Einfriedungen

Im gesamten Baugebiet dürfen Einfriedungen bis max. 0.90 m Gesamthöhe errichtet werden. Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen nur dann eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe wenigstens 5.00 m beträgt.

§ 10 Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen

- 10.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.
- 10.2 Werbeanlagen, ausgenommen solche die auf Beruf und Gewerbe des Hauseinwohners hindeuten, sind unzulässig.

§ 11 Inkrafttreten

- 11.1 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- 11.2 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan "Am Hungerberg" genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 22. Sept. 1976 Nr. II / 1-610-5 aufgehoben.

2. JUNI 1978 / 12. JAN. 1979

Fischach, ~~13. Juni 1978~~

.....
[Handwritten Signature]

1. Bürgermeister



Redaktionell geändert und ergänzt aufgrund des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Augsburg vom 17. Juli 1978 Nr. 30 - 610 - 11 / 141.

Fischach, *27. NOV. 1978*

.....
[Handwritten Signature]

1. Bürgermeister



Alois Strohmayr
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 2. Juni 1977
Ma/R
geändert, 2. Nov. 1977

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet "Am Hungerberg" -Süd"

des Marktes Fischach, Landkreis Augsburg

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktrat von Fischach hat am ~~3. Juni 1977~~ ^{2. Juni 1977} beschlossen, für obengenanntes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, und das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung auszuweisen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDA, Alois Strohmayr, vom 2. Juni 1977 (in der Fassung vom ~~2. Nov. 1977~~ ^{2. Nov. 1977}...) und dem Satzungstext.

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf der Großgemeinde entwickelt. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist entsprechend ausgewiesen.
- 1.2 Der Markt Fischach (z.Z. ca. 3.100) zählt zu den Kleinzentren des Landkreises. Auf Grund des Einzugsbereiches der vorhandenen Infrastruktur und nicht zuletzt auf Grund der landschaftlich reizvollen Lage entwickelt sich der Markt immer mehr. Die Nachfrage und der Bedarf an Bauland machte die Ausweisung notwendig.

2. Städtebauliche Überlegungen

Das aufgeplante Gebiet stellt die städtebaulich angestrebte Verbindung von Fischach mit dem Ortsteil Willmatshofen her. Zugleich wird mit diesem Zusammenschluß die Möglichkeit geschaffen, für den gewachsenen Ortskern eine Verkehrsentslastung durch eine Ostumgehung zu erreichen.

Im Interesse des Landschaftsbildes und um die natürliche Hangform zu erhalten, wurden die Gebäude mit der Firstrichtung dem Verlauf der Höhenlinien angepaßt. Die Festsetzung der erdgeschossigen Bauweise mit Satteldächern soll den angestrebten Parksiedlungscharakter festigen.

Mit der gleichen Überlegung wurde auch festgesetzt, daß die Hausanschlüsse für Telefon- und Stromkabel unterirdisch zu erfolgen haben.

Die Wahl und Lage der Erschließungsstraßen ist ebenfalls auf die Hanglage abgestimmt; dadurch können störende Stützmauern vermieden werden.

Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

3. Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet liegt im Südosten von Fischach - an der Schmuttertalschwelle.

- 3.1 Von der bestehenden Kreisstraße A 2 im Westen erfolgt die Haupteerschließung durch die künftige Ortsumgehung (Wohnsammelstraße) Straße A.

Der zweite direkte Anschluß zur Kreisstraße erfolgt durch die Weiterführung und Verlängerung der bestehenden Willmannstraße.

Die weiteren Straßen sind reine Wohnstraßen und dienen der weiteren, inneren Erschließung.

- 3.2 Das Baugebiet kann an das bestehende Kanalnetz (Kanal ist in der Kreisstraße und Willmannstraße vorhanden) angeschlossen werden. Durch den z.Z. laufenden Bau der Kläranlage ist auch eine ausreichende Klärung der Abwässer gesichert.
- 3.3 Die Wasserversorgung des Gebietes wird nach Umbau des Leitungsnetzes und den Einbau einer Druckverstärkungsanlage möglich sein. In jedem Falle muß eine Entnahme von 30 s/l gewährleistet werden.
- 3.4 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt.

4. Erschließungskosten

4.1 Für die Erschließung sind folgende Maßnahmen notwendig die zugleich voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

a)	ca. 15.200 qm	Grunderwerb	á DM	20,--	= 304.000 DM
b)	ca. 400 lfdm	Straße mit 7,5 m	á DM	350,--	= 140.000 DM
c)	ca. 610 lfdm	Straße mit 6.0 m	á DM	285,--	= 173.850 DM
d)	ca. 250 lfdm	Straße mit 5,5 m	á DM	250,--	= 62.500 DM
e)	ca. 2.020 lfdm	Gehweg mit 1,5 m	á DM	70,--	= 141.400 DM
f)	ca. 480 lfdm	Gehweg mit 1,2 m	á DM	55,--	= 26.400 DM
g)	ca. 380 lfdm	Baumstreifen mit 2.0 m	á DM	35,--	= 13.300 DM
h)	ca. 225 lfdm	Fußweg mit 3,0 m	á DM	120,--	= 27.000 DM

i) ca. 1.100 lfdm Wasserleitung	á DM 250,-- = 275.000 DM
j) ca. 1.100 lfdm Kanal	á DM 700,-- = 770.000 DM
k) ca. 22 Brennstellen	á DM 3.000,- = 66.000 DM
l) Kinderspiel-/Bolzplatz pro qm	DM 14,-- = <u>30.000 DM</u>

Voraussichtliche Erschließungskosten 2.029.450 DM
=====

4.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.

4.3 Da die Verwirklichung der Planung in einzelnen Bauabschnitten erfolgen soll, wird die Finanzierung aus dem laufenden Haushalt erfolgen.

4.5 Voraussichtliche Erschließungskosten pro qm Nettobauland
= 29,00 DM

5. Baulandflächen

5.1 Größe des Geltungsbereiches:	= 7,120 ha	= 100 %
5.2 Verkehrsflächen:	= 1,520 ha	= 21,35 %
5.3 Nettobauland:	= 5,390 ha	= 75,70 %
5.4 Öffentl. Grünfläche		
Kinderspielplatz / Bolzplatz	= 0,210 ha	= 2,05 %

Verkehrsflächenanteil im Geltungsbereich =
21,35 %

6. E inwohner

6.1 Zu erwartende Einwohner (Haushaltsgröße 2,9)

bestehend - 1 Gebäude mit 3 Einwohner

geplant - 53 Gebäude mit 53 Wohneinheiten = 1 5 4 Einw.

6.2 Wohnungen und Einwohner pro Hektar

53 WE = 5,390 ha Nettobauland

53 WE = 9,83 WE / pro ha Nettobauland

dies entspricht ca. 29 Einwohner / ha Nettobauland

7. Gemeinschaftseinrichtungen

Die der Versorgung dienenden Läden und Geschäfte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Mittlere Entfernung 550 m. Etwa in gleicher Entfernung befinden sich Kirche, Schule und Rathaus.

8. Immissionsschutz

8.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die Bearbeitung der im Süden und Osten gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen auftreten können, die ihm Wohngebiet zu zeitweiliger Belästigung (Geruchsbelästigung) führen können.

9. Verwirklichung der Planung

Es ist vorgesehen, die Planung in 3 Etappen zu verwirklichen, d.h. das Baugebiet wird bis in ca. 8 - 12 Jahren bebaut sein.

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen


A. Strohmayer