

Alois Strohmayer Architekt BDA Am Graben 15 8901 Stadtbergen Tel.0821/431011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. Wo 10 - für das Gebiet:

"Westlich des Hohlweges"

für den Markt Fischach, GT Wollmetshofen

Stadtbergen, den 19.12.1983

Ma/Kn.

geändert, den 12.07.1984

geändert, den 18.02.1986

geändert, den 29.04.1986

geändert, den 30.07.1986

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15

8901 Stadtbergen

Der Markt Fischach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay BO, Bay. RS - 2132 - 1 - I) und des Art. 23 der Gemeinordnung für den Freistaat Bayern (GO, Bay. RS - 2020 - 1 - 1 - I) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom Nr. genehmigten Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 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 19. Dezember 1983; in der Fassung vom 30. Juli 1986, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet unmittelbar nördlich der Dorfstraße wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Dorfgebiet MD/1 im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGB 1. I S. 1763) festgesetzt.
- 2.2 Das Gebiet im Anschluß an das MD/1 bis zur Stichstraße wird als Dorfgebiet MD/2 im Sinne des § 5 der Bau NVO festgesetzt.

Störende land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sind nicht zulässig.

- 2.3 Nördlich der Stichstraße wird, wie in der Zeichnung dargestellt, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschöße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet MD2 sind sonstige Wohngebäude im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO nur auf der für sie in der Bebauungsplanzeichnung besonders festgesetzten Fläche zulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig.
- Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.
- 7.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25° zulässig und darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Im Dorfgebiet sind für Nebengebäude (max. 15m²) auch bis zu 5° geneigte Dächer zulässig.
- 7.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK-Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK-Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 7.4 Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten (Zwerchgauben) muß mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 7.5 Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,80 m betragen.
- 7.6 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 8 Garagen und sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

- 8.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 8.3 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,5 m ausgeführt werden.
- 8.4 Stauräume vor Garagen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden, es sei denn, die Eingriedung hält einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,30 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße, Hinterkante Fahrbahn. Bezugspunkt ist die der Straße zugewandte Gebäudeseite und zwar im Mittel.

§ 10 Einfriedungen und Anpflanzungen

- 10.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentl. Straßen nur Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Lattenzäunen zulässig. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m betragen. Die Zaunhöhe darf 0,90 m einschl. Sockel nicht übersteigen. Formhecken sind nicht zulässig.
- 10.2 Anders gestaltete Zäune sind im Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) ausnahmsweise zugelassen, wenn sie sich in die unmittelbare Umgebung und in das bestehende Straßen- und Ortsbild einfügen.
- 10.3 Die Einfriedungen von Vorgärten unter 5,00 m Tiefe ist unzulässig.
- 10.4 Die Hinterpflanzung der Einfriedungen hat mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- 10.5 Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist standortgerecht mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern im Verband 1,5 x 1,5 m (z.B. Hasel, Heinbuche, Hartriegel, Weißdorn, wolliger Schnellball usw.) zu bepflanzen. Pro 15 lfdm Pflanzstreifen ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen.

§ 11 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

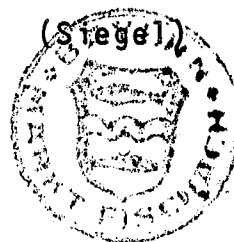
§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Markt Fischach, den 30. Juli 1986

[Handwritten signature]

.....
12. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid vom 20.8.86
Nr. 501-610-13 1141 gemäß § 11 Satz 1
BBauG i. Verb. mit § 2 Zust VBauG/StBau FG
vom 03. 07. 1982 (GVBl. S. 4. ...)

Augsburg, den 20.8.86

LANDRATSAMT AUGSBURG
i. A.

[Handwritten signature]

Osterried
Regierungsamtsrat

