

rechtskräftige Ausfertigung

Textteil

des Bebauungsplanes Nr. WO 27 "Brandstraße"  
Markt Fischach / OT Wollmetshofen

STÄDTEBAU - ARCHITEKTUR

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

Augsburg, den 26.05.98



Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I Seite 2141), Art. 89 Abs. 1 Nr.17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.97 (GVBl S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl 344), folgenden Bebauungsplan i.d.F. v. 24.03.1998 als Satzung:

### **Bestandteil des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet zwischen Brandstraße des OT Wollmetshofen (Flurnummern 108, 110, 111, 112) und Staatsstraße gilt die von dem Architekten **Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24.03.1998, ergänzt vom 26.05.1998, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Mischgebiet (MI)** im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.90 (BGBl. I. S. 133) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 6/3 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Die GFZ ist als Höchstgrenze festgelegt.

#### **3. Dächer**

- 3.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten ein Dachüberstand von 50 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

- 3.2 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig, die auf ein und demselben Gebäude eine einheitliche Neigung aufweisen müssen. Für untergeordnete Bauteile sind andere Dachformen zulässig.
- 3.3 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Einzelstehende Grenzgaragen dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.
- 3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind ausschließlich als stehende Satteldachgauben zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben oder Quergiebel (max. 1,0 m über VK Hauptgebäude) sind größere Fensterformate zulässig.

#### 4. Höhenlage der Gebäude mit Nutzungserklärung

- 4.1.1 I + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
(ein zweites Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig).
- Dachneigung 42-48°
  - Traufhöhe max. 4,20 m (gemessen OK FFB EG)
  - Firsthöhe max. 10,20 m (gemessen OK FFB EG)
  - Kniestock max. 80 cm
- Kniestock:** Höhe ab OK FFB oberstes Geschoß bis OK Sparren, gemessen an VK Außenwand.

- 4.1.2 II ZWEIGESCHOSSIG (Häuser A)
- (ein drittes Vollgeschoss im Dachraum ist unzulässig)
  - Dachneigung 32- 38
  - Traufhöhe max. 6.20 (gemessen OK FFB EG)
  - Firsthöhe max. 10.20 (gemessen OK FFB EG)
  - **kein Kniestock**

4.2 Bei allen Gebäuden darf die OK Erdgeschoß (FFB) **max. 30 cm** über OK der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Brandstraße, bzw. Straße A) liegen, gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Erschließungsstraße.

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund, nur in minimalem Umfang zulässig. "Split level" ist zulässig.

#### 5. Äußere Gestaltung der Gebäude

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

Für die Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten mit Rottönung zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

5.2 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen) auszuführen. Auffallende unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

5.3 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Desgleichen gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

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

5.5 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelhäuser sind zulässig. Blockhäuser sind unzulässig.

5.6 Innerhalb der Giebeldreiecke sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig (z. B. Erkertürme, Loggien, etc.). Bauteile die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.

## **6. Garagen und Stellplätze**

- 6.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen an Grundstücksgrenzen gem. BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein Stauraum von 6.0 m ist generell einzuhalten. Tiefgaragen sind unzulässig. Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig.
- 6.2 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei mindestens 1 Stellplatz gedeckt auszubilden ist. Der 2. Stellplatz darf nicht in der Zufahrt des 1. Stellplatzes liegen.

## **7. Behälter für Abfallbeseitigung / Entsorgung**

- 7.1 Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden stehen oder in die Einfriedung mit eingebunden werden.

## **8. Baugrenzen und Abstandsflächen**

- 8.1 Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 8.2 Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
- Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm.  
Ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.

## **9. Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen**

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Wohngebäude (Einzelhäuser) max. 2 Wohnungen zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung (WE) zulässig.

Es gilt folgende Mindestgrundstücksgröße:

Freistehendes Einzelhaus	600 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	350 m <sup>2</sup> .

## **10. Private Grundstücksflächen**

- 10.1 Alle privaten Zufahrts- und Gehflächen dürfen nicht vollflächig versiegelt werden. Hiervon ausgenommen sind gewerblich genutzte Zufahrts- und Abstellflächen.
- 10.2 Regenwasser  
Das von den Dachflächen und befestigten Belägen auf Privatgrund abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.  
(Versickerungsschächte oder -mulden)

## 11. Grünordnung - Pflanzgebot

### 11.1 Allgemeine Festsetzungen

**Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor Beschädigungen, sowohl während, als auch nach der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.**

Bei allen öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine dörfliche Gestaltung anzustreben.

Für die Pflanzungen sind vorwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet, des Hainsimsen-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum), zu verwenden.

### 11.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit markanten Großbäumen und extensivem Pflegeanspruch zu gestalten.

#### 11.2.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte für Neupflanzungen sind nur Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zulässig:

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| - Fagus sylvatica     | Rotbuche    |
| - Quercus robur       | Stieleiche  |
| - Tilia cordata       | Winterlinde |

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

### 11.3 Private Grünflächen

#### 11.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sockelmauern sind nicht gestattet.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune gestattet.

Bei allen zulässigen Einfriedungen im Bereich der Straße A müssen die Zäune 50cm hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist als private Grünfläche in Form eines Gras- oder Staudenstreifens anzulegen und vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen.

**Der private Grünstreifen entlang der Staatsstr. ist mit Sträuchern bzw. Bäumen aus den nachstehenden Pflanzlisten dicht zu begrünen.(Sichtschutz, Staubschutz)**

#### 11.3.2 Gestaltung von privaten Grundstücken (Hausgärten)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Unter Anrechnung der in 11.3.3. festgesetzten Bäume ist je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (Pflanzliste Ziffer 11.3.3) zu pflanzen. Anstelle eines zu pflanzenden Laubbaumes können auch Obstbaumhochstämme oder 10 heimische Sträucher gemäß Pflanzliste 11.3.3 gesetzt werden.

Großkoniferen und Koniferenhecken (fremdländisch) sind im gesamten Grünbereich nicht zulässig.

11.3.3 Folgende heimische Pflanzen sind bevorzugt zu verwenden:

**Bäume:**

- Acer platanoides	I. Wuchsklasse
- Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
- Betula pendula	Bergahorn
- Fagus sylvatica	Sandbirke
- Quercus robur	Rotbuche
- Tilia cordata	Stieleiche
	Winterlinde

II. Wuchsklasse

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Populus tremula	Zitterpappel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Salix caprea	Salweide
- Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 12-14 cm  
Heister 2x verpflanzt, 150-200 h

**Sträucher:**

- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Crataegus monogyna	eingriffliher Weißdorn
- Crataegus oxyacantha	zweigriffliher Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa multiflora	vielblütige Rose
- Rosa rubiginosa	Weinrose
- Syringa vulgaris	Wildflieder
- Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Mindestgröße Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 h

11.3 Die in der Planzeichnung angegebenen Bäume sind spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

## 12. Immissionsschutz

### 12.1 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 aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse III entsprechen.

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.

Die Orientierung ruhebedürftiger Aufenthaltsräume sollen strassenabgewandt sein. Die Schutzfunktion von Schallschutzfenstern ist nur im geschlossenen Zustand gegeben, sodaß eine notwendige Be- und Entlüftung zu berücksichtigen ist.

## 12.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen durch Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Branchenspezifische Emission des benachbarten Gartenbaubetriebes können auftreten und sind zu dulden.

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.

- 12.3 Innerhalb des Mischgebietes sind Lackiertätigkeiten unzulässig, die über Lackierausbesserungsarbeiten hinausgehen oder in einem eigenständigen Lackierbetrieb vorgesehen sind.

## 13. **Entwässerung**

Der Gewerbebetrieb hat das Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Bei den Wohngebäuden ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern (Trennsystem) zu entwässern bzw. eine Versickerung vorzunehmen.

## 14. **Sichtdreiecke/ Einfriedungen**

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen bzw. Anpflanzungen von mehr als 0,80 m freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume in gestaffelt angeordneter Baumreihe und einer Kronenhöhe von 2,70 m.

Das Baugebiet ist entlang der Staatsstr. lückenlos einzufrieden.

15. **Bewehrungsvorschrift**

- 15.1 Mit Geldbuße bis zu **DM 100.000**, kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89/1 Nr.10 BayBO)
- 15.2 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, 1/3 BauGB).

16. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

15. Dez. 1998

Markt Fischach, den.....

.....  
Bürgermeister



**Hinweise:**

- **Archäologische Funde sind meldepflichtig!**
- **Während des Baus kann Hangschichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.**
- **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.**