

SATZUNG

zur 1. Änderung mit Änderung des räumlichen
Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Gebiet: "Östlich des Hohlweges"

der Marktgemeinde Fischach, Gemeindeteil
Wollmetshofen

Stadtbergen, den 13. Januar 1983
Ma/hö

geändert, laut Genehmigungsbescheid

Alois Strohmayr
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Der Markt Fischach, Landkreis Augsburg, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982 (GVBl. S. 419) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl.2. 903) folgende Bebauungsplanänderung als ~~Satzung 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 A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 13. Jan. 83 (in der Fassung vom 6.5.1983) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

§ 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze.

§ 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 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig.

Die Dachneigung darf betragen:

In dem Bereich, wo die Zahl der Vollgeschoße mit II festgesetzt ist 28° - 35°; in den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschoße mit I + D festgesetzt ist 38° - 45°.

- 6.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern - die Dachneigung muß die selbe wie bei dem jeweils zugehörigen Hauptgebäude sein - oder mit bis zu 5° geneigten Dächern zu versehen.
- 6.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK-Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK-Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge des Einschnittes bzw. des Aufbaues darf das Maß 40 % der Dachlänge betragen (Einzelnen oder die Summe).
- 6.5 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 7 GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBAUDE

- 7.1 Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 7.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.3 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,5 m ausgeführt werden.
- 7.4 Stauräume vor Garagen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden, es sei denn, die Einfriedung hält einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

§ 8 EINFRIEDUNGEN UND ANPFLANZUNGEN

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen 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.

Entlang der öffentlichen Straßen dürfen Formhecken die Zaunhöhe nicht überschreiten.

- 8.2 Anders gestaltete Zäune sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügen.
- 8.3 Die Einfriedungen von Vorgärten unter 5,00 m Tiefe ist unzulässig.
- 8.4 Entlang der südwestlichen und der nordwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind die Baugrundstücke mit einer geschlossenen Baum- und Strauchpflanzung aus bodenständigen Gehölzen zu versehen.

§ 9 VERSORGUNGSANLAGEN

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der auf der vorgesehenen Versorgungsfläche geplante Betonmast und die erforderlichen Dachständer auf den auf dem Grundstück Flur-Nr. 269 südlich der "Straße B" zulässigen Wohngebäuden.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- 10.1 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).
- 10.2 Gleichzeitig treten die bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft, soweit sie vom räumlichen Geltungsbereich des Änderungsplanes umfaßt werden oder sich der bisherige Geltungsbereich auf das Grundstück Flur-Nr. 216/3 erstreckt.

Markt Fischach, den **27. Juli 1983**
29. Sep. 1983

.....
1. Bürgermeister



Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 24.11.83 Nr. 301-610-18/141.

Markt Fischach, den **29. Feb. 1984**

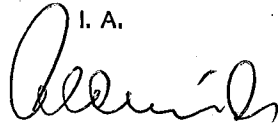
.....
1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid vom 24.11.1983
Nr. 301-610-18 1141 gemäß § 11 Satz 1
BBauG i. Verb. mit § 2 ZustVBBauG/StBau FG
vom 06. 07. 1982 (GVBl. S. 450),
Augsburg, den 26. März 1984

LANDRATSAMT AUGSBURG

i. A.



Osterried
Regierungsamterat



Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, den 13. Jan. 1983
Ma/hö
geändert, den 6. Mai 1983
geändert, laut Genehmigungsbescheid

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung mit Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Baugebiet: Östlich des Hohlweges in Fischach, Gemeindeteil Wollmetshofen

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktrat von Fischach hat in seiner Sitzung vom 12. Jan. 1983 die 1. Änderung mit Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen vom 13. Jan. 1983, dem Satzungstext, sowie dieser Begründung wurde vom Marktgemeinderat befürwortet. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren zu beteiligen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird in Form eines Darlegungstermines durchgeführt.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan sollen Erweiterungsflächen für den Eigenbedarf (Gemeindeteil Wollmetshofen) gesichert werden und zugleich die bereits begonnene bauliche Entwicklung in diesem Bereich geordnet werden.
- 1.2 Die Änderung mit Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war erforderlich, um den heutigen Bauvorstellungen Rechnung zu tragen. Darüberhinaus wurden die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auf das erforderliche Maß verringert. (Straßenbreiten - Gehweg usw.)
- 1.3 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende anschließende Bebauung
- die landschaftlich reizvolle Lage

Diese Bindungen bestimmten die Art und das Maß der Nutzung mit.

- 2.1 Erschließung
Die Haupterschließung erfolgt durch die bestehende und bereits ausgebaute Forsthausstraße. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße.
Im nördlichen Bereich wurde eine öffentliche Grünfläche - für einen Kinderspielplatz ausgewiesen.
- 2.2 Bauweise
Die ausgewiesene Bauweise I + D soll in Verbindung mit den vorgeschlagenen Grünmaßnahmen das Baugebiet in die Landschaft integrieren und dem bestehenden Ortsbild Rechnung tragen.
- 2.3 Gestaltung
Es wurde im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, daß sowohl die Versorgung mit Elektrizität wie auch die Telefonversorgung durch Erdkabel erfolgen muß. Ausgenommen hiervon ist der für die Versorgung erforderliche Betonmast sowie das Altbaugelände südlich der Straße B und östlich Straße A.

3. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet liegt am Westrand des Ortes.

- 3.1 Die Haupterschließung erfolgt durch die Forsthausstraße die auch den Anschluß zur Staatsstraße 2026 herstellt. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße.
- 3.2 Die Wasserversorgung von Wollmetshofen erfolgt durch das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Staudengemeinden.
Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Nichttrink- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.
- 3.3 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Die Planung sieht vor, daß die Abwasser über eine Druckleitung zur Sammelkläranlage Fischach geführt werden. Nach Abschluß der Baumaßnahme ist die Abwasserbeseitigung voll gewährleistet.
Sollte es zu Grund- bzw. Druckwasseraustritten kommen oder bei den anstehenden Baumaßnahmen wasserführende Schichten angeschnitten werden, dann ist anfallendes Wasser in entsprechend bemessenen Kanälen oder Dränrohrleitungen abzuleiten. In keinem Fall darf Grundwasser in Abwasser- oder Mischwasserkanäle eingeleitet werden.
- 3.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bauungsplan im nördlichen und westlichen Bereich keine oberirdischen Leitungen zuläßt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.
Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

4. Bauflächen

4.1 Größe des Geltungsbereiches	1,408 ha	=	100 %
4.2 Wohnbaufläche	1,100 ha	=	71,02 %
4.3 Verkehrsflächen	0,287 ha	=	20,38 %
4.4 öffentl. Grünfläche	0,021 ha	=	8,60 %

5. Bewohner

Haushaltsgröße: 3,2 Personen

5.1 Bestehende Gebäude			
4 Häuser II	= 6 WE	=	19 Einwohner
5.2 Zu erwartende Einwohner			
10 Häuser I + D	= 10 WE	=	32 Einwohner

6. Wohnungen bzw. Einwohner je Hektar

Bruttowohngebiet: 1,408 ha

Dichte: 16 WE/1,408 = 11,36 WE/ha = 36,35 EW/ha

Nettowoohngebiet: 1,100 ha

Dichte: 16 WE/1,00 = 14,55 WE/ha = 46,56 EW/ha

7. Erschließung

7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich.
Voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a) ca. 114 lfdm Straße	mit 5,5 m á	DM 490,-- =	DM 55.860,--
b) ca. 77 lfdm Straße	mit 5,0 m á	DM 445,-- =	DM 34.265,--
c) ca. 115 lfdm Gehweg	mit 1,5 m á	DM 140,-- =	DM 16.100,--
d) ca. 100 lfdm Sicherheitsstr.	mit 0,5 m á	DM 50,-- =	DM 5.000,--
e) ca. 180 lfdm Wasserleitung	á	DM 300,-- =	DM 54.000,--
f) ca. 9 Brennstellen	á	DM 4000,-- =	DM 36.000,--
i) Kinderspielplatz (Geräte u. Bepflanzung)			
	210 m ²	á DM 35,-- =	DM 7.350,--
Erschließungskosten ohne Kanal			DM 208.575,--
j) ca. 180 lfdm Kanal	á	DM 500,-- =	DM 90.000,--
Erschließungskosten einschl. Kanal			DM 298.575,--
=====			

In den vorgenannten Erschließungskosten sind die bereits entstandenen Kosten der Forsthausstraße nicht mit gerechnet. Inwieweit hier noch Erschließungskosten anfallen, muß erst untersucht werden.

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

7.3 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahme:

Da das Baugebiet in Abschnitten verwirklicht werden soll, ist beabsichtigt, die Erschließungskosten aus dem laufenden Haushalt zu finanzieren, einschl. der Anliegerkosten.

8. Gemeinschaftseinrichtungen

8.1 Zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ort kleinere Geschäfte vorhanden, darüberhinaus in Fischach in ca. 3 km Entfernung.

8.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Ärzte usw. sind im Hauptort Fischach vorhanden.

8.3 Im Baugebiet wurde eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz ausgewiesen und zwar in einer Größe von ca. 210 m².

9. Immissionsschutz

a) Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt nördlich der Staatsstraße 2026; abgeschirmt durch Bebauung. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

b) Bebauung

Das Baugebiet grenzt an das bestehende Dorfgebiet.

c) Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

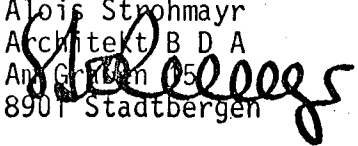
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Belästigung führen können. Ebenso muß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen.

10. Verwirklichung der Planung

- 10.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.
- 10.2 Es ist beabsichtigt, das Gebiet in Abschnitten zu verwirklichen d.h. die Bebauung wird in Abschnitten erfolgen.
- 10.3 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 8 - 12 Jahren gerechnet.

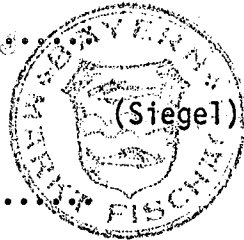
Stadtbergen, 30.11.1983
Ma/hö

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Gröben 15
8901 Stadtbergen



Fischach, den 27. 11. 1983
29. 11. 1983

.....
1. Bürgermeister



Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 24.11.1983
Nr. 301-610-18/141.

Fischach, den 28. 11. 1983
.....

.....
1. Bürgermeister

