

Genehmigte Fassung  
mit Plan

Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 5, für das Gebiet: "Östlich des Hohlweges"  
der Marktgemeinde Fischach, Ortsteil Wollmetshofen

Alois Strohmayer  
Architekt B.D.A.  
89011 Stadtkörbergen  
Am Graben 15a

Der Markt Fischach erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S.341) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. Oktober 1974 (GVBl.S.513) folgende mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 15.4.1975... Nr. 301-670-M/37... genehmigte

## 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 Strohmayr, 8901 Stadtbergen, Am Graben 15, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 6. Dez. 1962 (in der Fassung vom 18. Okt. 1974), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I.S. 1237) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

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

### § 4

#### Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl im Kreis) sind zwingend und dürfen nicht überschritten werden.

§ 5

Bauweise

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, 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 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 20 qm zulässig) sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 6.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich 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 II sind nur Satteldächer mit Dachziegeleindeckung zulässig. Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Frisrichtung einzuhalten.  
Die Dachneigung darf  $28^{\circ}$  -  $33^{\circ}$  betragen.
- 7.2 Die Hauptgebäude II sind so zu planen, daß ein Verhältnis von mind. 1,4 zu 1.0 (Hauslänge zu Hausbreite) entsteht.
- 7.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig. An ihrer Stelle sind liegende Dachfenster zu verwenden.

7.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK-Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dacheindeckung darf 40 cm nicht übersteigen.

§ 8

Höhenlage der Hauptgebäude

Die Firsthöhe ist aus dem von der Genehmigungsbehörde anerkannten Beiplan zu entnehmen.

§ 9

Einfriedungen

- 9.1 Im gesamten Baugebiet dürfen Einfriedungen bis max. 0.90 m Gesamthöhe errichtet werden.
- 9.2 Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5.00 m Tiefe ist unzulässig. Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen nur dann eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe wenigstens 5.00 m beträgt.
- 9.3 Zulässig ist Maschendraht, befestigt an Stahlsäulen mit höchstens 20 cm Sockel.

§ 10

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Fischach, den 15. Mai 1975 .....



.....  
Bürgermeister

Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
8901 Stadtbergen  
Am Graben 15

Stadtbergen, 18. Okt. 1974

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5

der Marktgemeinde Fischach, Landkreis Augsburg

Gebiet: Ortsteil Wollmetshofen "Östlich des Hohlweges"

#### 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Fischach hat am 13.3.1974 beschlossen, den von der Gemeinde Wollmetshofen aufgestellten Bebauungsplan zu ändern. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 vom 6. Dez. 1962 (in der Fassung vom 18. Okt. 1974) des Architekten Alois Strohmayer und dem Satzungstext, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf den Trägern öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG vorzulegen. Durch die fehlende Abwasserbeseitigung konnte der Bebauungsplan nicht realisiert werden. Aus diesem Grunde beschloß der Marktrat am 18. Okt. 1974 den Bebauungsplan auf 10 WE zu verkleinern.

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf entwickelt. Der Flächennutzungsplan für die Großgemeinde ist zur Zeit in Aufstellung. Es fehlt jedoch noch das landesplanerische Gutachten.
- 1.2 Die Großgemeinde hat ca. 2.650 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm von Bayern als Kleinzentrum eingestuft. Der Ortsteil Wollmetshofen (ca. 360 Einwohner) soll mit vorliegendem Bebauungsplan Erweiterungsflächen für den Eigenbedarf erhalten.

#### 2. Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet liegt am Nordrand des bestehenden Ortskernes.

- 2.1 Die Straßenführungen und Straßenbreiten richten sich nach den Ausführungszeichnungen (Grundlage bleibt der Bebauungsplan). Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt durch folgende Straßen:
- 2.2 Die bestehende Straße A (voll ausgebaut) führt bis zur künftigen Straße D.  
Von der Straße A aus wird das Baugebiet durch die Straße E und F erschlossen.

- 2.3 Für das Baugebiet wird eine Kanalisationsplanung erstellt. Der Anschluß an das bestehende Ortsnetz muß gewährleistet werden. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wird bis zur gesicherten Abwasserbeseitigung nur noch ausnahmsweise für 1 Gebäude eine Hauskläranlage zugelassen.
- 2.4 Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Wassernetz gesichert und möglich.
- 2.5 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die LEW.

### 3. Erschließungskosten

- 3.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig.  
Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen.

a) ca. 1.670 qm Grunderwerb	á DM	20,-	=	33.400,-	DM
b) ca. 170 lfdm Straße mit 6,5 m	á DM	275,-	=	46.750,-	DM
c) ca. 340 lfdm Gehweg mit 1,5 m	á DM	185,-	=	28.900,-	DM
d) ca. 170 lfdm Wasserleitung	á DM	110,-	=	18.700,-	DM
e) ca. 150 lfdm Kanal	á DM	290,-	=	43.500,-	DM
f) ca. 4 Brennstellen	á DM	1200,-	=	4.800,-	DM
				176.050,-	DM
				=====	

- 3.2 Für die Verteilung des Aufwandes gelten die gemeindlichen Satzungen.

### 4. Baulandflächen

- 4.1 Größe des Geltungsbereiches: 0,81 ha
- 4.2 Nettobauland: 0,55 ha
- 4.3 Verkehrsflächen: 0,26 ha

### 5. Einwohner (Haushaltsgröße 2,9)

- 5.1 Bestehende Gebäude
- |      |   |             |
|------|---|-------------|
| 3 WE | = | 9 Einwohner |
|------|---|-------------|
- 5.2 Zu erwartende Einwohner
- |                    |   |       |   |              |
|--------------------|---|-------|---|--------------|
| 5 Häuser II-gesch. | = | 10 WE | = | 26 Einwohner |
|--------------------|---|-------|---|--------------|

6. Verwirklichung der Planung

Nach Rechtsverbindlichkeit des Planes.

Alois Strohmayer  
Architekt B.D.A.  
8901 Stadtbergen  
Am Graben 15 *la*