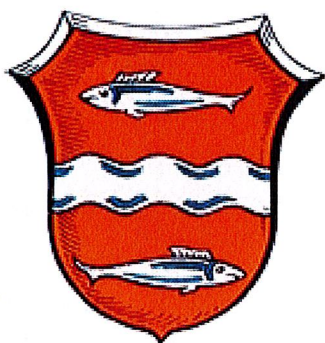


A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN, D) TEXTLICHE HINWEISE,
E) VERFAHRENSVERMERKE; F) BEGRÜNDUNG, G) ANLAGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„Nördlich der Hochfeldstraße“

MIT GRÜNORDNUNG



MARKT FISCHACH
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	07.02.2018
geändert am	20.03.2018
geändert am	24.07.2018



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

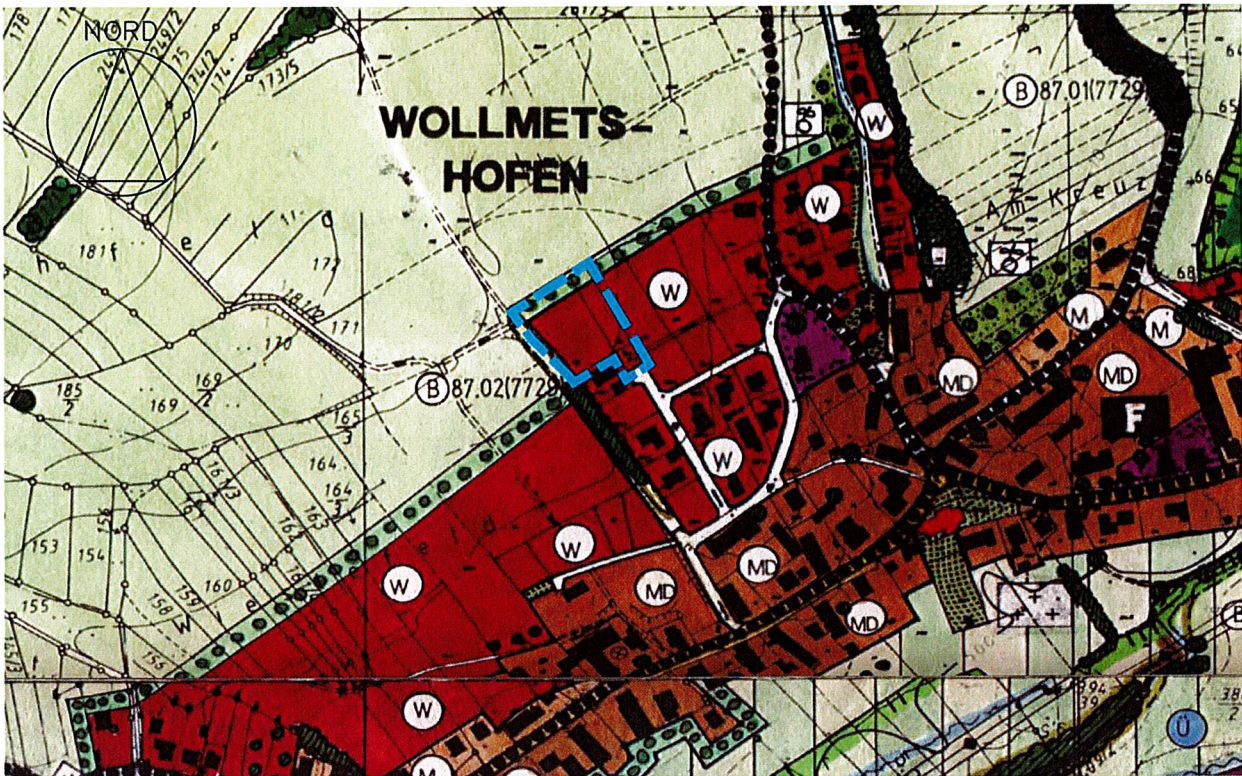
Projekt-Nummer: 117032

INHALTSVERZEICHNIS

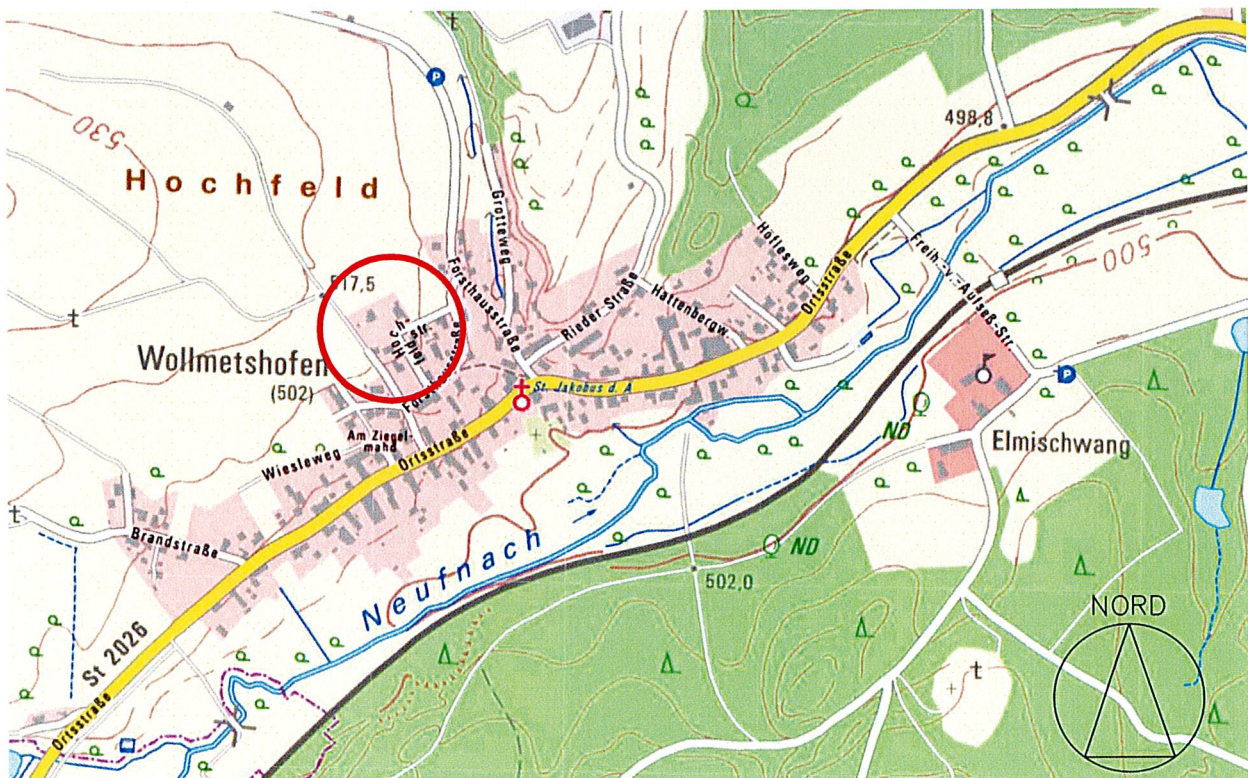
AUSCHNITTE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
ÜBERSICHT M 1 : 10 000	4
LUFTBILD M 1 : 5 000	5
A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1 000	6
B) ZEICHENERKLÄRUNG	7
1. Für die Festsetzungen	7
2. Sonstige Planzeichen	8
3. Für die Hinweise	8
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1. Bestandteile	10
2. Inhalt des Bebauungsplanes	10
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
1. Art der baulichen Nutzung	11
2. Maß der baulichen Nutzung	11
3. Bauweise	12
4. Flächenbefestigung	12
5. Niederschlagswasser	12
6. Grünordnung	13
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO)	14
1. Abstandsflächen	14
2. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	14
3. Stellplatzrichtzahlen	15
4. Einfriedungen	15
5. In-Kraft-Treten	16
D) TEXTLICHE HINWEISE	17
1. Niederschlagswasser	17
2. Grundwasser	18
3. Immissionsschutz	18
4. Wärmepumpen-Systeme	19
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19

6.	Denkmalschutz	19
7.	Brandschutz	20
E)	VERFAHRENSVERMERKE	21
F)	BEGRÜNDUNG	22
1.	Anlass der Planung	22
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	22
3.	Benachbarte Bebauungspläne	23
4.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	23
5.	Städtebauliche Ziele	23
6.	Art der baulichen Nutzung	23
7.	Maß der baulichen Nutzung	24
8.	Erschließung	24
9.	Ver- und Entsorgung	24
10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	25
11.	Flächen	25
12.	Einwohner	25
G)	ANLAGEN	26

AUSCHNITTE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i. d. F. v. 15.12.2017 M 1 : 5 000



ÜBERSICHT M 1 : 10 000



© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation


LUFTBILD M 1 : 5 000




© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation (Stand: 2013)

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1 000



WA₁	
II (E + D)	
WH 4,75 m	SD
DN 30° - 38°	o
	GRZ 0,35

WA₂	
II (E + I + d)	
WH 6,50 m	SD
DN 20° - 30°	o
	GRZ 0,35



M 1 : 1 000



B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl für
Wohnhauptgebäude

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2

WH max. zulässige Wandhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

O offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



öffentliche Verkehrsgrünfläche (Einfahrten und
Stellflächen für ruhenden Verkehr möglich)

Hauptversorgungsanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



1-kV-Kabel (unterirdisch mit beidseits 1m
Schutzstreifen)

Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB



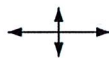
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlich des Hohlweges – 1. Änderung“



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlich des Hohlweges – 2. Änderung“



Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite. Drehung der Wohnhauptgebäude und Garagen um 90° zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
(gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

DN	Dachneigung
SD	Satteldach

3. Für die Hinweise



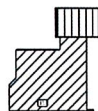
bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für Grundstücksteilung

264

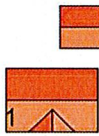
Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude

3,06,0


Maßzahlen (in m)



Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden

Füllschema für Nutzungsschablone

WA₁		Allgemeines Wohngebiet	
II		maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	
WH 4,75 m	SD	max. Wandhöhe in m	Dachform
DN 30° - 38°	o	Dachneigung	offene Bauweise
	GRZ 0,35	Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Grundflächenzahl

PRÄAMBEL

Die Markt Fischach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der §§ 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan Nr. 50 „Nördlich der Hochfeldstraße“

als
SATZUNG.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
- Übersicht im M 1 : 10.000
- Luftbild im M 1 : 5.000
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Textliche Festsetzungen
- D) Textliche Hinweise
- E) Verfahrensvermerke
- F) Begründung
- G) Anlage

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neu-säß ausgearbeitete Planzeichnung vom 07.02.2018, in der Fassung vom 20.03.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die Grundflächenzahl bezieht sich ausschließlich auf das Hauptgebäude.

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Einzelhäuser dürfen maximal zwei Wohneinheiten, Doppelhäuser maximal eine Wohneinheit je Haushälfte enthalten.

2.4 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 2.5) und der Oberkante - Sparren (= oberer Bezugspunkt).

- Für **WA 1** gilt:
 - Wandhöhe max. 4,75 m (E + D)
- Für **WA 2** gilt:
 - Wandhöhe max. 6,50 m (E + I + d)

2.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Wohnhauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.2 Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Es sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.3 Es gilt die offene Bauweise.

3.4 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.5 Die Firstrichtung muss parallel zum eingetragenen Planzeichen verlaufen, ein Drehen des Baukörpers um 90 Grad ist zulässig. Dies gilt für Wohnhauptgebäude und Garagen. Der First verläuft entlang der längeren Gebäudeseite.

4. **Flächenbefestigung**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. festgesetzt.

5. **Niederschlagswasser**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Marktgemeinde Fischach (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Die Versickerung des unverschmutzten Regenwassers soll auf den Grundstücken erfolgen.

Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, dann soll das Niederschlagswasser aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden.

Falls eine Versickerung möglich ist, dann soll das Niederschlagswasser dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro angefangene 300 m² Nettobauland mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige einheimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste.

Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Ortsrandeingrünung

Die Gartengrundstücke am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches sind auf privatem Grund mit einheimischen Gehölzen einzugrünen. Es sind keine geschnittenen Hecken und keine baumförmigen Nadelgehölze zur freien Landschaft zugelassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO)

1. **Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO.

2. **Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Dachneigung

Für **WA 1** gilt:

Es ist eine Dachneigung von 30° bis 38° zulässig.

Für **WA 2** gilt:

Es ist eine Dachneigung vom 20° bis 30° zulässig.

2.2 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.4 Nebengebäude

Das Errichten von Nebengebäuden innerhalb der Ortsrandeingrünung ist unzulässig.

2.5 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.6 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 0,5 m zulässig.

2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

3. **Stellplatzrichtzahlen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Es gilt die örtliche Stellplatzsatzung.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 GaStellV sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 8.7.2009 (§2 V v. 8.7.2009, 332) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

4. **Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Die Einfriedungen müssen zwischen Unterkante und Geländeoberfläche einen Abstand von 15 cm haben.

Sockel sind nicht zugelassen.

Grellfarbige Anstriche, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind unzulässig.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen ist in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

Es sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.

Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Zur offenen Landschaft hin sind keine geschnittenen Hecken und keine baumförmigen Nadelgehölze zulässig.

5. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teilbereiche der Bebauungspläne „1. Änderung – Östlich des Hohlweges“ und „2. Änderung – Östlich des Hohlweges“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Hochfeldstraße“ verlieren der Bauungsplan Nr. 5 „1. Änderung – Östlich des Hohlweges“ und der Bebauungsplan Nr. 5 „2. Änderung – Östlich des Hohlweges“ ihre Gültigkeit.

Markt Fischach, den **- 2. Aug. 2018**

.....
Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

1.4 Gebäudegestaltung

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. **Grundwasser**

Auf Grund der Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

3. **Immissionsschutz**

3.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

Falls Luftwärmepumpen und Luftwasserpumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tief-frequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

3.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelastigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige/wasserrecht/index.htm>

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 5.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 5.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

6. Denkmalschutz

6.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur

Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

6.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. **Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

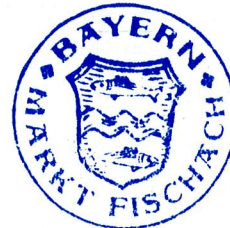
E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Hochfeldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung beschlossen.

Markt Fischach, den **- 2. Aug. 2018**



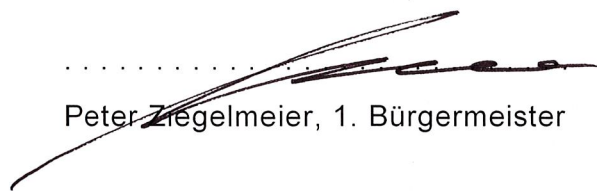
Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen

Markt Fischach, den **- 2. Aug. 2018**



Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **- 3. Aug. 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Fischach, den **- 3. Aug. 2018**



Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

F) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Marktgemeinde Fischach hat in der Sitzung am 20.03.2018 für den Ortsteil Wollmetshofen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Hochfeldstraße“ in der Fassung vom 20.03.2018 beschlossen.

2. Vorgaben, Planungsalternativen

Regionalplan

Wollmetshofen ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Fischach. Gemäß des Regionalplans der Region Augsburg ist Fischach ein Kleinzentrum und gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Der Ortsteil Wollmetshofen ist über die nordöstlich gelegene Bundesstraße 300, die in Richtung des Oberzentrums Augsburg führt, angebunden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark Westliche Wälder. Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Erholung sind durch die Planung nicht betroffen.

Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.12.2017 als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Nördlich der Hochfeldstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das geplante Baugebiet schließt im Westen an bestehende und im FNP dargestellte Wohngebiete an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

3. Benachbarte Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Hochfeldstraße“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Hochfeldstraße“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Östlich des Hohlweges“ 1. und 2. Änderung außer Kraft gesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 5 „östlich der Hohlweges“ festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wird in ihrem Verlauf geändert. Der festgesetzte Spielplatz und die Flächen für ruhenden Verkehr im Norden der Hochfeldstraße entfallen.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand und hat eine Größe von 3.072 m². Es wird derzeit intensiv als Wiese bzw. Weide genutzt.

Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Westlich des Baugebietes befindet sich ein ausgeprägter Hohlweg. Das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten leicht ab.

5. Städtebauliche Ziele

Die Marktgemeinde Fischach ist laut Regionalplan ein Kleinzentrum und verfügt über moderne infrastrukturelle Einrichtungen. Auf Grund dieser Entwicklung ist eine gesteigerte Nachfrage für Wohnraum zu verzeichnen. Der genehmigte Flächennutzungsplan lässt Baugebiete wie im Ortsteil Wollmetshofen zu. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Nördlich der Hochfeldstraße“ schafft Wohnraum am Ortsrand ohne eine Zersiedelung voranzutreiben und es besteht die Möglichkeit einer künftigen Weiterführung der Wohnbauflächen in Richtung Nordosten.

6. Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Beschränkung auf Satteldächer entspricht der umgebenden Bebauung. Die Siedlung passt sich dadurch ins Ortsbild ein.

7. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt die typisch ländliche Wohnstruktur des Ortes Wollmetshofen erhalten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt und bezieht sich gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BAuNVO ausnahmsweise ausschließlich auf die Hauptgebäude.

Dadurch wird eine verdichtete Bauweise möglich mit einer optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen.

Probleme mit übermäßigem, ruhendem Verkehr werden durch die Stellplatzverordnung vermieden.

Abweichende Bestimmungen – wie die vorhergehende – können im Bebauungsplan ohne besondere Voraussetzungen getroffen werden, jedoch müssen die Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB (z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse), die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie die Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB (z.B. mit Grund und Boden soll schonend und sparsam umgegangen werden) im Besonderen berücksichtigt werden.

8. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Hochfeld- und Forsthausstraße erschlossen und ist dadurch an die Ortsstraße, die in Richtung Fischach oder Langenneufnach führt, angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hochfeldstraße

9.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen möglich.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

9.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

9.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

Auf Grund der nicht bestehenden Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, können diese nicht direkt an den Grundstücken geleert werden. Diese müssen im Bereich der Hochfeldstraße 7 zur Leerung bereitgestellt werden.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

- 10.1 Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.
- 10.2 Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- 10.3 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur ist nicht mit besonders geschützten Tier- & Pflanzenarten zu rechnen.
- 10.4 Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 15 cm und ohne Sockel auszuführen.

11. Flächen

Geltungsbereich	3.072 m ²	100 %
Bauflächen	2.514 m ²	81,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	456 m ²	14,8 %
öffentliche Verkehrsgrünflächen	102 m ²	3,4 %

12. Einwohner

Bei 4 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 5 Wohneinheiten für ca. 11 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

G) ANLAGEN