

# BEBAUUNGSPLAN

## VORDERFISCHEN SÜD

Ldkrs. Weilheim-Schongau



**Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Maßzahlen in Meter
	Verkehrsflächen
	Grünflächen
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Fläche für Garagen und Nebenanlagen
	1 Vollgeschoß ohne Kniestock und ohne Dachausbau
	max. zulässig: 1 Vollgeschoß mit Dachraumausbau; Kniestockhöchstmaß 1,30 m
	Gebäudetyp: 1 Obergeschoß ohne Kniestock u. Dachraumausbau; Kellergeschoß talseitig bis zur vollen Raumhöhe frei hervortretend und zum Teil für Wohnzwecke nutzbar, max. Traufhöhe talseitig 5,50 m über natürlichem Gelände-verlauf
	Firstrichtung beim Satteldach
	zu erhaltender Baumbestand
	anzupflanzende Bäume und Sträucher
	Sichtdreieck
	ausnahmsweise auch Flachdach oder flach geneigtes Pultdach zulässig
	Garagenzufahrt

**Zeichenerklärung für die Hinweise**

	bestehende Grenze
	aufzuhebende Grenze
	Flurstücksnummer
	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	Vorschlag für die Teilung
	Staatsstraße
	Treppe
	Abgeschleppte Dachfläche
	Höhentlinien (mit Meereshöhe)
	Hochspannungsleitung mit Schutzzone

### Festsetzungen durch Text

- Das Bauland wird als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die eingetragene Geschoßzahl und die Geschoßflächenzahl bestimmt.
- Als max. Geschoßflächenzahl (GFZ) wird 0,25 festgesetzt.
- Bei den Haustypen I und I+D ist nur 1 Wohnung zulässig. Beim Typ I+U sind bei einer Grundstücksfläche von über 1000 qm auch 2 Wohnungen zugelassen.
- Die Grundformen der Wohngebäude sind durch die Baugrenzen vorgegeben. Geringfügige Überschreitungen durch vor- und rückspringende Bauteile sind möglich.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.
- Als Dachform für die Wohngebäude wird ein Satteldach mit einer Neigung von 20 - 24 festgesetzt.  
Die Dachdeckung hat mit roten oder rotbraunen Pfannen zu erfolgen. Dachaufbauten (Gauben) und Dachinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.  
Es sind giebelseitig mind. 40 cm und traufseitig mindestens 50 cm Dachüberstände vorzusehen.
- Garagen und Nebengebäude sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zu errichten. ~~Ihre Grundfläche darf insgesamt 50 qm nicht überschreiten.~~  
Mindest-Garagen müssen zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von ca. 5 m einhalten. Die Zufahrt darf in dieser Tiefe (Stauraum) zur Straße hin nicht eingefriedet werden.  
Garagen sind in Massivbauweise zu errichten. Doppelgaragen müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung zusammengebaut werden. Ihre Straßenfronten sind einheitlich zu gestalten. Beim Anbau an bestehende Grenzgaragen ist auf die vorgegebene Form und Ausführung bei der Planung Rücksicht zu nehmen.  
Garagen, die mit dem Wohnhaus zusammengebaut werden, sollen -sofern möglich- in das Dach des Hauptgebüdes einbezogen werden. Sie bilden mit dem Wohnhaus in Bezug auf Material und Farbe eine Einheit.
- Sog. Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener oder zementgebundener Wandverkleidung ~~in Schuppenform~~ als Wettermantel ist untersagt.
- Grelle Farbgebungen sind zu vermeiden. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig. Ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte.
- Die Zaunhöhe wird auf max. 1 m beschränkt. Heckenhinterpflanzungen mit Laubgehölzen (keine Thuja!) sind möglich, dürfen jedoch die Zaunhöhe nicht überschreiten.  
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Durchlaufende Betonsockel sind nur bis max. 20 cm Höhe gestattet. Ausnahmsweise können höhere Sockel erstellt werden, wenn diese gleichzeitig als notwendige Stützmauern dienen.
- Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

- Die Sichtdreiecke sind jederseits von jeglicher Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten.
- Das Abstellen von Wohnwägen sowie Lagerung oberirdischer Behälter für Gas, Öl und dgl. ist auf den Wohngrundstücken nicht gestattet.
- Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen. Ausgenommen Stromleitungen Flst. 428/1 u./3 sowie Trafostation.
- Der natürliche Geländeverlauf ist, soweit möglich, zu erhalten. Stützmauern über 1 m Höhe sind nicht gestattet. Notwendige Böschungen sind möglichst flach anzulegen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind keine Stützmauern zulässig.  
Soweit für die Anlegung der Straßen Abgrabungen oder Aufschüttungen (Böschungen) notwendig werden, haben dies die Anlieger entschädigungslos zu dulden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Pro 300 qm Grundstücksgröße ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
- Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- Die anfallenden häuslichen Abwässer sind, solange kein Kanalanschluß besteht, in 3-Kammer-Ausfallgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind an geeigneter Stelle dem Untergrund zuzuführen. Die gesicherte Abwasserbeseitigung ist vor der Baugenehmigung nachzuweisen. Nach Fertigstellung des Ortskanals ist an diesen anzuschließen.
- Soweit die bestehende Bebauung von diesen textlichen Festsetzungen abweicht, ist sie davon ausgenommen. Bei wesentlichen Änderungen des Altbestandes ist nach den Festsetzungen zu verfahren.

**Hinweis:** Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 125 kp/m<sup>2</sup> waagrechter Grundfläche anzusetzen.

### 4. AUSFERTIGUNG

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan  
Gemeinde Fischen a. Ammersee

**Fischen a. Ammersee** ..... erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) Art.107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.11.1968 und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

a) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 5 BBauG vom 12.5. - 15.6.1976 und vom 10.12.76 bis 11.1.77 zum 2. mal in **Fischen a. Ammersee** öffentlich ausgelegt.

**Fischen a. Ammersee**, den 9. März 1977  
*Widmann*  
(Bürgermeister)

b) Die **Fischen a. Ammersee** hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.1.1977 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

**Fischen a. Ammersee**, den 9. März 1977  
*Widmann*  
(Bürgermeister)

c) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... gem. § 11 BBauG (i.V.m. § 2 der Verordnung vom 26.11.1968 (GVBl. S. 370) i.d.F.d. VO vom 4.12.1973 (GVBl. S. 600) genehmigt.

....., den .....

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung von ..... bis ..... in ..... gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..... ortsüblich durch ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

....., den .....

(Bürgermeister)

Planfertigung: geändert: 3.5.76 / 1.7.76  
Weilheim i.Ob., den 27.8.1975  
-Kraftlaungeteil-  
*Arnholz* 701

## Begründung

(gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG)

### zum Bebauungsplan VORDERFISCHEN-SÜD - Gemeinde Fischen

#### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Fischen besitzt keinen Flächennutzungsplan. Laut Gemeinderatsbeschluß vom 25.7.1974 soll ein Flächennutzungsplan erstellt werden. Mit der Fertigung des Entwurfes wurde die Kreisplanungsstelle beauftragt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet des Bebauungsplanes "Vorderfischen-Süd" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat im grundsätzlichen gebilligt und wird in Kürze an die Träger der öffentlichen Belange versandt.
2. Die Gemeinde Fischen hatte bereits am 6.12.1971 beschlossen, für das betreffende Gebiet einen Bebauungsplan erstellen zu lassen. Ein Bebauungsplanentwurf des Planungsbüros Huber, Oberalting/Seefeld wurde seinerzeit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. Das Verfahren wurde wieder eingestellt, da aufgrund der überzogenen Bauflächenausweisung mit der Genehmigung nicht gerechnet werden konnte.
3. Die Gemeinde hat am 17.7.1975 nun die Kreisplanungsstelle beauftragt einen neuen Bebauungsplanentwurf anzufertigen. Dabei soll lediglich das bereits zum Teil bebaute Gebiet in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Um die weitere bauliche Entwicklung (insbesondere Lückenschließung) in geordnete Bahnen zu lenken und weitere Erschließungsmaßnahmen rechtlich abzusichern ist der Bebauungsplan dringend erforderlich.
4. Der Hauptteil der für die Erschließung notwendigen Flächen ist an die Gemeinde abgetreten. Die Erschließungsstraßen sind bereits zum Teil ausgebaut.
5. Die Gemeinde hat am 31.7.1975 eine Veränderungssperre erlassen.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Vorderfischen - östlich der Staatsstraße 2056. Es grenzt unmittelbar an den alten Ortskern an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,4 ha. Es handelt sich um eine nach Westen abfallende Hanglage.
3. Auf Flst. 428/12 sind erhaltenswerte Eichen vorhanden, die im Bebauungsplan gesichert werden sollen.
4. Der Untergrund etwa ab oberhalb der Höhenlinie 560 besteht aus undurchlässigem lehmigen Material. Darunter insbesondere nahe der Staatsstraße ist lehmiger Kies vorhanden, der zum Versitzen der Abwässer geeignet ist.

## C. Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Es sind acht Gebäude vom Typ I + U geplant und sechs erdgeschoßige Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit.

Unter Berücksichtigung des Bestandes ergeben sich insgesamt etwa 20 Wohneinheiten im Geltungsbereich. Das entspricht einem Einwohnerwert von ca. 60 Personen.

Die Nettowohnbaufläche (Summe der Baugrundstücksflächen) beträgt ca. 1,88 ha. Als Einwohnerdichte pro ha Nettobaufläche errechnet sich ein Wert von 52 Personen. Dieser sehr geringe Wert ist auf die lockere Bebauung der relativ großen Grundstücksflächen zurückzuführen und läßt den Planungsgrundgedanken der auslaufenden Bebauung am Ortsrand erkennen.

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Garage vorgesehen.

## D. Erschließung

1. Das Baugebiet ist über die Eichenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt. Die Hauptleitungen sind verlegt.
3. Die Abwässer werden in privaten Einzelkläranlagen nach DIN 4261 behandelt und an geeigneter Stelle dem Untergrund zugeführt.

Bei einer Einleitung der Abwässer auf einem fremden Grundstück, ist dieses Recht notariell abzusichern.

Die Gemeinde Fischen befaßt sich im Rahmen einer Gesamtplanung gegenwärtig mit einem Kanalprojekt mit Anschluß an den Abwasserverband Ammersee-Ost, so daß zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Anschluß des Baugebiets an eine Kanalisation gerechnet werden kann.

4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Netz der Isar-Amper-Werke gesichert, Erdkabel zur Versorgung der Häuser sind z. Teil bereits verlegt. Für die notwendige Trafostation ist eine Fläche am südöstlichen Rand des Baugebiets eingeplant.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist ortsüblich privat sicherzustellen.
6. Der Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Fischen. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden zu 90 % den Anliegern anteilig auferlegt.

E. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließungsanlage bei Vollausbau

a) Wasserversorgung

Die Auslagen für die Erweiterung des Rohrnetzes werden durch die Anschlußbeiträge lt. Wassersatzung der Gemeinde gedeckt.

Die Kosten für die Hausanschlußleitungen sind vom Anschließen- den zu tragen.

