

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN Nr. L 21

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET: "INDUSTRIEGEBIET 1 AN DER A 30"



## GEMEINDE GRABEN

OT LAGERLECHFELD  
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 26.07.2005  
geändert, den 25.10.2005  
geändert, den 25.04.2006  
geändert, den 18.07.2006  
geändert, den 26.09.2006  
geändert, den 24.10.2006

### Planung:

#### Strohmayr Architekten

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER  
ALOIS LUDWIG STROHMAYR  
AM GRABEN 15  
86391 STADTBERGEN  
Tel. 0821 / 24332-0  
Fax.. 0821 / 431016  
E-Mail info@strohmayr-architekten.de

### Landschaftsarchitekt:

#### Christoph Goslich

DIPL. - ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT  
WOLFSGASSE 20  
86911 DIESSEN - ST. GEORGEN  
Tel. 08807 / 69 56  
Fax. 08807 / 14 73  
E-Mail goslich@web.de

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt auf Grund der § 1 - 4, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl.IS.1359), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.434) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl.S. 287) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962), folgenden Bebauungsplan **Nr. L 21** für das Baugebiet: **"Industriegebiet 1 an der A 30"** als

## **Satzung**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000  
mit Übersichtsplan M 1 : 25 000  
Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5000  
Zeichenerklärung  
Verfahrensvermerken
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
mit Umweltbericht
- Teil D - Zusammenfassende Erklärung

#### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Strohmayr Architekten, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Christoph Goslich, Wolfsgasse 20, 86911 Diessen - St. Georgen, vom 26.07.2005 (in der Fassung vom 24.10.2006), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl.IS.466), wird festgesetzt:

Ein **Industriegebiet (GI)** im Sinne des § 9 der BauNVO.

#### **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

#### **Ausnahmen:**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **§ 5 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse II (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

### **§ 6 Höhe der baulichen Anlagen**

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Oberkante der Attika bei Flachdächern entspricht hierbei der festgesetzten maximalen Firsthöhe. Bezugspunkt ist die OK des natürlichen Geländes von 543,50 m ü NN.
- (2) Technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzüge, Kamine, Antennen, Oberlichter usw. sind nur in Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung zulässig.

## **§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen mit einer Länge von über 50 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung, errichtet werden.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.  
Untergeordnete Bauteile wie Silos, technische Anlagen usw., dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **§ 8 Grünordnung**

- (1) Auf den Grundstücken und im öffentlichen Bereich sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen.
- (2) Auf den Grundstücken sind pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens jeweils 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume im privaten und öffentlichen Bereich betragen:  
Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18  
Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16
- (4) Die Bäume an der A 30 müssen mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand entfernt sein (Sicherheitsstreifen).
- (5) Magerrasen: Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind so zu gestalten, dass sich eine Kalkmagerrasengesellschaft entwickeln kann. Der Oberboden und die Rotlage sind vollständig abzutragen (außer vom Bereich der Gehölzinseln südlich der Kreisstraße A 30). Anschließend ist die Vegetation durch eine Impfung mit Magerrasenschnittgut einzubringen. Das Schnittgut ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Alternativ können die Flächen mit einer Kalkmagerrasenmischung angesät werden.
- (6) Private Grünflächen, die im Zuge der Baumaßnahmen entstehen, sind mit einem Hochbord einzufassen und als Magerrasen auszubilden (analog Abs.5).
- (7) Die privaten Verkehrsflächen sind, soweit technisch möglich, nur in wasserdurchlässiger Form zulässig, wobei der Flächenumfang auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist.

- (8) Die Stellplätze für PKW sind, soweit technisch möglich, nur in wasserdurchlässiger Form zulässig (Rasenpflaster oder Rasengittersteine), wobei der Flächenumfang auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist.
- (9) Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

**Bäume 1. Wuchsklasse:**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Wuchsklasse:**

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Wildkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer

**Sträucher:**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Schneeball

## Hinweise zur Grünordnung

- (1) Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung und Parkplätze mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größe der Bepflanzung; Standortgestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen.
- (2) Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen darf nicht behindert werden.

## § 9 Ausgleichsflächen

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (s. Umweltbericht) und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ( $GRZ \leq 0,35$ ) ergibt nach dem Leitfaden:

**das Feld Typ B / Kategorie I und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,35.**

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland) und hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ( $GRZ > 0,35$ ) ergibt nach dem Leitfaden:

**das Feld Typ A / Kategorie I und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,6.**

## § 10 Immissionsschutz

- (1) Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP), unterschieden nach Tagzeitraum  $L_{W,T}$  (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum  $L_{W,N}$  (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

Industriegebiet	IFSP Tag / Nacht
	70 dB(A)/m <sup>2</sup> / 58 dB(A)/m <sup>2</sup>

Beim Genehmigungsantrag ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben, anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden.

Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm E DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“ mit  $f = 500$  Hz, ohne meteorologische Korrektur) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierten Flächen. Als Beurteilungsvorschrift dient die DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den gewerblichen Bauflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einzelnen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

(2) Militärflugplatz Lechfeld

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in Zone B des Lärmschutzbereiches des Militärflugplatzes Lechfeld, mit einem Dauerschallpegel von 67-75 dB (A). Hier ist eine uneingeschränkte, gewerbliche und industrielle Nutzung zulässig. Die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes Schalldämmmaß  $R_w \geq 45$  dB (A) aufweisen. Die Fenster dieser Räume müssen mindestens der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

## **§ 11 Grundwasserschutz**

- (1) Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über Rigolen, Sickerschächte und Versickerungsmulden dem Untergrund zuzuführen.
- (3) Verschmutztes Niederschlagswasser von Zufahrten, Ladehöfen usw. ist in geeigneten Reinigungsanlagen aufzubereiten und dann den Versickerungsanlagen zuzuführen.

### **III. Örtliche Bauvorschriften**

#### **§ 12 Gestaltung**

(1) Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

FD - Flachdach  
SD - Satteldach  
PD - Pultdach  
SHED - Sheddach  
TD - Tonnendach

(2) Baustoffe und Anstriche dürfen bei Außen- und Dachflächen keine glänzenden und reflektierenden Oberflächen aufweisen.

(3) Generell ist die Fassadenkonstruktion (Art, Material und Gestaltung) mit der Wehrbereichsverwaltung abzustimmen, um mögliche Beeinträchtigungen von militärischen Anlagen auszuschließen.

#### **§ 13 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe (Attika) am Gebäude, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 12,00 m über Gelände angeordnet werden. Sie dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabenhöhe darf maximal 1,50 m betragen.

(2) Freistehende Werbeanlagen dürfen, eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die max. Gebäudehöhe von 12,00 m erreichen.

(3) Blinkende und bewegliche Werbungen, sowie nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig.

#### **§ 14 Geländeänderungen**

(1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

#### **§ 15 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m, einschließlich Überkletterungsschutz, nicht überschreiten. Soweit betriebliche Belange dies erfordern, dürfen auch höhere Einfriedungen errichtet werden.

## **§ 16 Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

## **IV. Schlussbestimmungen**

### **§ 17 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Graben, den .....

(Siegel)

.....  
H. Winkler, 1. Bürgermeister