

Alois Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

..2.. Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . L 1 1

für das Gebiet: Gewerbegebiet 1

Gemeinde Graben; OT Lagerlechfeld  
Landkreis Augsburg

hier: T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Stadtbergen, den 16. Januar 1990  
Ma/Zw/90-191-T  
geändert, den 29. Mai 1990  
geändert, den 24. Januar 1992

Alois Strohmayer  
Architekt BDA



Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS.2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO, BayRS-2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-1) folgenden Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### § 1 I n h a l t d e s B e b a u u n g s p l a n e s

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.01.1990 (in der Fassung vom 24.01.1992) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet - GE - im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. IS.133) festgesetzt.

Von den nach § 8 zulässigen Nutzungen werden ausgenommen  
Abs. 2 Nr. 3 und 4  
von den Ausnahmen des Abs. 3 die Nr. 2 und 3.

Ausgeschlossen sind im östlichen Teil (von der Erschließungsstraße aus) Gewerbebetriebe, deren Nutzungsart 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschreiten.

### § 3 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

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

### § 4 Z a h l d e r V o l l g e s c h o ß e

4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

4.2 Für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches gelten folgende max. Traufhöhen:

bei 11 Vollgeschoßen  
- östlich der Haupteerschließung 9,0 m  
- westlich der Haupteerschließung 8,0 m  
gemessen vom natürlichen Gelände aus.

### § 5 B a u w e i s e

Im Planbereich wird von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO folgende Abweichung festgelegt:

Baukörper, Gebäude, Gebäudegruppen sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von 80 m zulässig.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Dachneigung 20 - 38°.
- 6.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.3 Ausnahmsweise dürfen bei den zulässigen Wohngebäuden auch steilere Dächer bis max. 43° errichtet werden, wenn sie sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügen.
- 6.4 Bei Gebäuden über 50 m Gesamtlänge ist nach mind. 40 m im Grundriß ein Versatz der Außenwände um mind. 2,00 m vorzusehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann oder wenn aus produktionsbedingten, betrieblichen Gründen ein Versatz der Außenwände den Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.

## § 7 Werbeanlagen

- 7.1 Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 40 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden.
- 7.2 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

## § 8 Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

## § 9 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton), darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen an der jeweiligen Hinterkante Erschließungsstraße beim Eingangsbereich.

## § 10 Einfriedungen und Anpflanzungen

10.1 Im Gewerbegebiet dürfen Einfriedungen von 1,00 bis 2,00 m einschl. Sockel errichtet werden.

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen (Arten siehe 10.4).

10.2 Ortsrandeingrünung

Auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden privaten Flächen im Westen ist eine (als Ortsrandeingrünung) geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 5,00 m zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen (Pflanzgröße 80 - 125 cm). Zusätzlich sind alle 8 - 10 lfdm. Pflanzstreifen mit Bäumen der I. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind 10 cm zu setzen, dazwischen einen Baum der II. Wuchsklasse.

10.3 Mindestens 20 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten.

10.4 Gehölzzusammensetzung

a) Bäume: Winterlinde, Esche (I. Wuchsklasse), Hainbuche, Feldulme, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Birke usw. (II. Wuchsklasse, Heister)

b) Sträucher: Hasel, Hartriegel, Linguster, Schneebeere, Wolliger Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Flieder usw.

## § 11 Immissionschutz

11.1 Das Baugebiet liegt in Zone B des Militärflugplatzes. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A) zu rechnen.

11.2 Bauteile die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Sämtliche unmittelbar ins Freie führenden Türen (Außentüren) von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrennten Rahmen auszuführen.

§ 12      V e r s o r g u n g s a n l a g e n

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

§ 13      I n k r a f t t r e t e n

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Gemeinde Graben, den 31.07.92

  
.....  
(H. Winkler)  
1. Bürgermeister

(Siegel)

