

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 30

## „SONDERGEBIET GRABEN OST“

### 2. ÄNDERUNG

### MIT BEGRÜNDUNG



**GEMEINDE GRABEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung vom 03.07.2024

Neusäß, den 23.02.2022  
geändert, den 08.05.2024



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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
<b>D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>5</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2. Bestandteile	5
<b>E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	7
4. Höhenlage der Gebäude	8
5. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen	9
6. Grundwasserschutz	9
7. Grünordnung	10
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	12
9. Immissionsschutz	12
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
10. Abstandsflächen	13
11. Versorgungsanlagen	13
12. Gestaltung der Gebäude	13
13. Einfriedungen	14
14. Solaranlagen	14
15. Geländeänderungen	15
16. In-Kraft-Treten	15
<b>F) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>16</b>
1. Niederschlagswasser	16
2. Grundwasser	17
3. Brandschutz	17
4. Immissionsschutz	18
5. Wärmepumpen-Systeme	19
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20

7.	Denkmalschutz	21
8.	Belange der Bundeswehr	21
<b>G)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>22</b>
1.	Anlass der Planung	22
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	23
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	24
4.	Städtebauliche Ziele	25
5.	Art der baulichen Nutzung	25
6.	Maß der baulichen Nutzung	25
7.	Erschließung	26
8.	Ver- und Entsorgung	27
9.	Grünordnung	28
10.	Immissionsschutz	28
11.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	29
12.	Flächen	29
<b>H)</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>30</b>

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 30**

### **„Sondergebiet Graben Ost“, 2. Änderung**

### **als Satzung.**

## **D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 03.07.2024, in der Fassung vom 03.07.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurnummern: Teilbereich 1149/37 (Lechfelder Str.), Teilbereich 1188/13, Teilbereich 1181, sowie die Flurnummern 1183, 1183/18, 1183/17, 1183/16, 1183/15, 1183/14 und 1183/12 (Gemarkung Graben).

1.3 Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Graben Ost“ und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Graben Ost“, die sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung beziehen, vollständig ersetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Graben Ost“, die sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ beziehen, vollständig ersetzt.

### **2. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:           A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit

- Flächennutzungsplan im M 1 : 10.000
- Luftbild ohne Maßstab
- Übersicht im M 1 : 25.000

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II:           D) Allgemeine Vorschriften

E) Textliche Festsetzungen

F) Textliche Hinweise

Beigefügt sind:

G) Begründung

H) Anlagen:

Ingenieurbüro Greiner (09.08.2021): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbege-räusche) zum Bebauungsplan 1. Änderung „Sondergebiet Graben Ost“, Bericht Nr.217014 / 6, Germering

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche (**WA 1 und WA 2**) untergliedert.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet (**WA 1**) wird eine maximale Grundflächenzahl von **0,35** festgesetzt.

Für **WA 1** gilt: Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 überschritten werden.

Für das allgemeine Wohngebiet (**WA 2**) wird eine maximale Grundflächenzahl von **0,30** festgesetzt.

Für **WA 2** gilt: Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das allgemeine Wohngebiet (**WA 1**) wird eine maximale Geschossflächenzahl **von 1,0** festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet (**WA 2**) wird eine maximale Geschossflächenzahl **von 0,6** festgesetzt.

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (**III**).

Bei drei Vollgeschossen gilt folgende Bauweise:

II+D; d.h. das Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (**II**).

Bei zwei Vollgeschossen gilt folgende Bauweise für Satteldach und Walmdach:

I+D; d.h. das Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss ausgebildet werden.

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

### 3.1 In WA 1 gilt:

Hauptgebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mülltonnen- sowie Fahrradhäuser, Garagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze sowie Überdachungen des Stauraums sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig (s. Textliche Festsetzung Ziff. 5.5).

### 3.2 In WA 2 gilt:

Hauptgebäude, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA 2 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mülltonnen-, sowie Fahrradhäuser, nicht überdachte Stellplätze und Überdachungen des Stauraums sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig (s. Textliche Festsetzung Ziff. 5.6).

### 3.3 Im **WA 1** und **WA 2** gilt die offene Bauweise.

### 3.4 Im **WA 1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 3.5 Im **WA 2** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 4. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

##### 4.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB). Die Höhe der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses wird gemessen von der Oberkante Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich. Von der festgesetzten Höhe des unteren Bezugspunktes darf bis maximal 35 cm nach oben abgewichen werden.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldächern, Walmdächern ist der obere Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe bei Gebäuden mit Pultdach gilt der obere Abschluss der niedrigeren Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung.

Die Firsthöhe wird von dem festgelegten unteren Bezugspunkt (Oberkante des OK-EG-RFB) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut gemessen (Satteldächern, Walmdach); beim Pultdach wird die Firsthöhe gemessen am oberen Abschluss der höheren Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung.

##### 4.2 Wandhöhen und Firsthöhen

Im Bereich **WA 1** gilt:

Für Gebäude mit Satteldach (SD):

Es ist eine Wandhöhe **WH** von maximal **7,50 m** zulässig. Im Bereich von Schleppgauben ist eine Wandhöhe **WH Schlepp** von maximal **8,80 m** zulässig.

Es ist eine Firsthöhe **FH** von maximal 12,80 m zulässig.

Im Bereich **WA 2** gilt:

Bei Gebäuden mit einer zulässigen Dachneigung von 26° - 45° darf die Wandhöhe 4,00 m nicht überschritten werden.

Bei einer zulässigen Dachneigung von 8° - 25° darf die Wandhöhe 6,00 m nicht überschritten werden.

Mit Ausnahme von Gebäuden mit Pultdach sind Gebäude mit einer Wandhöhe über 6,00 m nicht zulässig sind.

Bei Gebäuden mit Pultdach gibt es zwei Wandhöhen. Die niedrigere Wandhöhe darf maximal 6,00 m betragen. Die höhere Wandhöhe darf maximal 8,00 m errichtet werden.



## **5. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

- 5.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung-StS) in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Graben.
- 5.2 Im Bereich **WA 1** sind 70 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Im **WA 1** sind bei mehr als 2 zusammenhängenden Stellplätzen auch getrennte Zufahrt- bzw. Abfahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 5.3 Garagen und Carports, die dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienen, sind mit einem Stauraum von mind. 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 5.4 Eine Überdachung des Vorplatzes (Stauraum) ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen (Die Bayerische Bauordnung BayBO ist zu beachten).
- 5.5 In **WA 1** gilt: Nicht überdachte Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen (s. Textliche Festsetzung Ziff. 3.1).
- 5.6 In **WA 2** gilt: Nicht überdachte Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen (s. Textliche Festsetzung Ziff. 3.2).

## **6. Grundwasserschutz**

- 6.1 Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Befestigte Flächen von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 6.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in geeigneter Form aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATB-Arbeitsblattes A 138).

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

- 7.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.2 Verkehrsbegleitgrünflächen  
Im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrüns sind Laubbäume der 1. und 2 Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe zu pflanzen. In diesem Bereich ist die Anzahl, der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, maßgeblich. Der Standort ist frei wählbar.
- 7.3 Begrünung der Baugrundstücke (WA1 und WA 2)  
Für die Begrünung ist pro 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes können auch ein Obstbaum als Hochstamm oder zwei Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.  
Laubbäume sind mit einer Mindestgröße von 14 – 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 100 – 125 cm, entsprechend der Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.
- 7.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Die bestehende Gehölzstruktur ist zu erhalten.
- 7.5 Durchführungstermine  
Öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;  
Private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude;

- 7.6 Folgende Gehölzarten und Qualitäten sind bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern heranzuziehen:

<b>Bäume 1. Wuchsklasse (mind. H 3xv, StU 18-20 oder Hei 150-200)</b>	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

<b>Bäume 2. Wuchsklasse (mind. H 3xv, StU 14-16 oder Hei 150-200)</b>	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

<b>Sträucher (mind. v. Str. 80-100)</b>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eutonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Obstbäume (mind. H 3xv, StU 14-16) nur alte Sorten zulässig.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ erfolgt im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Aufgrund dessen ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Passiver Schallschutz gegen Fluglärm**

Das allgemeine Wohngebiet WA befindet sich in der Fluglärmzone Ca. In den Bauräumen sind folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohngebäuden (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) einzuhalten:

- Einhaltung eines gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maßes in Höhe von  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB für die Außenbauteile von Fassaden und Dach.
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719.
- Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen zu versehen.

### **9.2 Passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrs- und Gewerbe Geräusche**

Aufgrund der Straßenverkehrs- und Gewerbe Geräuschbelastung sind im Bereich der markierten Bauräume (vgl. obige Festsetzung durch Planzeichen) bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### 10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 11. Versorgungsanlagen

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

### 12. Gestaltung der Gebäude

#### 12.1 Ausrichtung der Gebäude

Die Gebäude sind mit der Gebäudeaußenwand parallel zur Grundstücksgrenze oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

#### 12.2 Dachformen (Hauptgebäude)

Im Bereich **WA 1** sind nur Satteldächer zulässig.

Im Bereich **WA 2** sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

#### 12.3 Dachneigung (Hauptgebäude)

Für den Bereich **WA 1** gilt:

Für Satteldächer (SD) ist eine maximale Dachneigung bis 40° zulässig.

Für den Bereich **WA 2** gilt:

Werden die Gebäude mit Wandhöhen bis 4,00 m errichtet, ist eine Dachneigung von 26° - 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen zwischen 4,00 m und 6,00 m errichtet, ist eine Dachneigung von 8° - 25° zulässig.

Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 8° - 25° zulässig.

#### 12.4 Hauptgebäude

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer. Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

**12.5 Dachüberstand**

Bei Wohngebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50 cm zulässig. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.

**12.6 Fassadengestaltung**

An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) unzulässig. Ausgenommen sind schwarze Profile, Rahmen, Geländer sowie Blecharbeiten.

**13. Einfriedungen**

13.1 Die Zulässigkeit der Einfriedungen richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Graben über die Höhe der Einfriedungen in der jeweils gültigen Fassung (Einfriedungssatzung).

13.2 Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen [Arten siehe Pflanzliste unter Punkt E) 7.6].

13.3 Zaunsockel sind bodeneben zu gestalten.

13.4 Zwischen der Unterkante des Zauns und der Grasnarbe ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

**14. Solaranlagen**

14.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

14.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

14.3 Die Photovoltaikanlage kann durch die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung ersetzt werden. Eine Kombination von Photovoltaik und Solarthermie ist zugelassen. Die Frist zur Umsetzung beträgt 5 Jahre.

**15. Geländeänderungen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 0,35 m „Höhe/Tiefe“ zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauszugang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

**16. In-Kraft-Treten**

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

Gemeinde Graben, den . . . . .

. . . . .

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **F) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser**

#### **1.1 Wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise**

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahn-ränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickert werden. Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzone zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen und darf nicht auf die Verkehrsflächen geleitet werden.

Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig zu gestalten. (z. B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggfls. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken.)

#### **1.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt 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.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eindringtiefe des Sickerschachtes in den Untergrund soll 5,0 m nicht überschreiten.



### 1.3 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).

### 1.4 Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen steht das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zur Verfügung.

## 2. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

## 3. 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.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

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.

#### **4. Immissionsschutz**

4.1 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Graben zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

4.2 Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### **4.3 Lärmschutz**

Es ist durch den angrenzenden Lärmschutzbereich für Fluglärm vorgegeben, dass für die Freiflächen die üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität für Wohngebiete nicht erwartet werden kann.

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 217014 / 6 vom 09.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbe Geräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung zum passiven Schallschutz gegen Straßenverkehrs- und Gewerbe Geräusche sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

#### **4.4 Landwirtschaft**

Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

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 Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Die landwirtschaftlichen Emissionen sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar und bewegen sich im Rahmen des landläufigen Ortsüblichen.

#### 4.5 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden sind, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzel-töne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

### 5. 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.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/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.

## **6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

6.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 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 Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

6.3 Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

6.4 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.

6.5 Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Lagerlechfeld sollte geprüft werden, ob der räumlich getrennte Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Kampfmittel freigemessen werden muss.

## **7. Denkmalschutz**

### **7.1 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.

### **7.2 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.

## **8. Belange der Bundeswehr**

Kraneinsatz: Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek) des Kranstandortes)
- max. Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn mindestens 3 Wochen vor Baubeginn bei folgender Behörde zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr

Abteilung Referat 1 d

Luftwaffenkaserne Wahn

Postfach 90 61 10 / 529

51127 Köln

Mail: [LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org)

## **G) BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Graben hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ ein zweites Mal aufgrund der aktuellen Marktsituation zu ändern.

Sie ist aufgrund ihrer Lage ein attraktiver Wohnort und hat dementsprechend eine hohe Nachfrage an Wohnraum zu verzeichnen. Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurde vom Regionalen Planungsverband ein Wohnungsbedarf von ca. 615 Wohneinheiten für den Zeitraum von 15 Jahren ermittelt. Dieser Bedarf konnte bisher nicht gedeckt werden. Vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurde 2016 der Demographie-Spiegel für Bayern herausgegeben. Demzufolge wird die Gemeinde Graben bis 2028 um 18,3 % im Vergleich zu 2014 wachsen. Dies ist das höchste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben. In absoluten Zahlen ist dies ein Plus von rd. 700 Einwohnern bis zum Jahr 2028. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,23 Personen für Gemeinden zwischen 2000 bis 5000 Einwohner in Bayern (Mikrozensus 2017) entsteht für die Gemeinde Graben ein Bedarf von rd. 315 Wohneinheiten bis 2028.

Um diesen Bedarf zu decken, möchte die Gemeinde Graben Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand schaffen. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits die Planungsgrundlagen geschaffen und zeitgleich zur Ausweisung von rd. 7,8 ha neuen Wohnbauflächen wurden rd. 7,0 ha Wohnbauflächen, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Hangschichtwasser) beziehungsweise gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen.

Die Entwicklung von Graben wird stark beeinflusst durch das Gewerbegebiet im Nordosten von Graben und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie dem bestehenden Militärflugplatz im Osten. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelastigungen (Lärmschutzbereiche), andererseits besteht enormer Bedarf an Wohnraum. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Graben Ost, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht. Der Regionalplan der Planungsregion 9 im Bereich der Lärmschutzzonen um den Militärflughafen „Lechfeld“ wurde fortgeschrieben und es wurde für den Bereich Graben Ost eine Befreiung der Nutzungsbeschränkung der Lärmschutzzone veranlasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ umfasst Teilbereiche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Graben Ost“, die durch die 2. Änderung vollständig ersetzt werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ wird ein Teil der Ortsrandeingrünung erhalten. Der Wirtschaftsweg entfällt und der Bereich wird der Wohnnutzung zugeführt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Graben Ost“ und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Graben Ost“, die sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung beziehen, vollständig ersetzt.

## 2. Vorgaben, Planungsalternativen

### 2.1 Regionalplan der Region Augsburg (Stand 03.03.2021):

Gemäß des Regionalplanes der Region Augsburg gehört die Gemeinde Graben zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Westlich liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen und südlich das bevorzugt zu entwickelnde Unterzentrum Klosterlechfeld.

Im Regionalplan mit der Teilfortschreibung – Ziel BIV 3.1.3 „Abweichung von der Nutzungsbeschränkungen“ im Teilfachkapitel B IV 3.1 "Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld" in Kraft getreten am 03.03.2021 sind aufgrund des militärischen Flughafens Lechfeld die Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in drei Zonen dargestellt. Zone A, B, C bzw. Cj. Das Plangebiet liegt am Rand der Zone Ca, in dem eine uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung sowie die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung zur Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung zulässig ist. Die geplante Wohnnutzung steht im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes.

### 2.2 GEL (Gemeinsames Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden):

Im gemeinsamen Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden Graben, Klosterlechfeld, Obermeitingen und Untermeitingen (GEL) ist eine Entwicklung und Ausdehnung der Wohnbebauung der Gemeinde Graben in Richtung Osten vorgezeichnet. Zudem soll ein Grünzug zwischen Graben und Lagerlechfeld entwickelt werden.

### 2.3 Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 04.03.2021 (10. Änderung) wird der Planbereich als Wohnbauflächen dargestellt.



Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde anhand einer Überprüfung der dargestellten Wohnbauflächen festgestellt, dass rund 7,5 ha Wohnbauflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit beziehungsweise gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Diese wurden im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen und am östlichen Rand der Gemeinde Graben wiederaufgenommen. Dadurch entspricht der Planungswille der Gemeinde Graben dem landesplanerischen Ziel den Flächenverbrauch nicht zu erhöhen.

## 2.4 Wohnraumbedarf

Der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen wird in der Gemeinde Graben durch eine Vormerkliste ermittelt. Aktuell (Stand Januar 2024) gibt es in der Gemeinde Graben mehr als 60 Interessenten an einem Bauplatz oder einer Eigentumswohnung.

Die Gemeinde Graben betreibt eine verträgliche Baulandpolitik, deren Ziel es ist, jährlich einen Nettozuwachs von 40 bis 60 Einwohnern zu erreichen, da die Erfahrungen der letzten 15 Jahre gezeigt haben, dass mit dieser Quote die 2-zügige Grundschule stabile Schülerzahlen aufweist (ca. 180) und das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen ohne große Neubauten bewältigt werden kann. Darüber hinaus gewährleistet diese Größenordnung eine gute Integration der neuen Einwohner in das Gemeindeleben.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde im Rahmen einer „Vorbereitenden Untersuchung“, gefördert mit Zuschüssen der Städtebauförderung, eingehend untersucht, ob innerorts Baulandpotentiale bestehen. Grundsätzlich gilt es entlang der Fuggerstraße in Graben einige Bauernhöfe, die nicht mehr bewirtschaftet werden und im Hinterliegerbereich unbebaut sind, allerdings wurde in mehreren Gesprächsrunden mit den Eigentümern klar, dass weder eine Eigenvermarktung noch ein Verkauf dieser Flächen gewünscht wird. Einzige Möglichkeit, Bauland bereitzustellen, ist daher die Ausweisung von Wohnbaugebieten am Ortsrand.

Die Entwicklung der bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Erweiterungsflächen des Baugebiets Nr. 27 nach Süden und Nr. 29 nach Norden scheitert aktuell daran, dass Eigentümer der Rohbaulandflächen nicht verkaufsbereit sind und eine Überplanung nur gegen den Willen der Eigentümer über ein Umlegungsverfahren erfolgen könnte. Der Gemeinderat zieht eine einvernehmliche Vorgehensweise vor.

## 3. **Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt auf den folgenden Flurnummern: Teilbereich 1149/37 (Lechfelder Str.), Teilbereich 1188/13, Teilbereich 1181, sowie die Flurnummern 1183, 1183/18, 1183/17, 1183/16, 1183/15, 1183/14 und 1183/12 (Gemarkung Graben).

Es bildet den östlichen Ortsrand und wird über die Lechfelder Straße erschlossen. Etwa 150 m nordwestlich befindet sich das Schulgelände mit Bibliothek und Sporthalle.

Das Gelände ist eben und aufgrund seiner flachen Neigung sehr gut zur Bebauung geeignet. Die umgebenden Flächen im Norden und Süden werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen grenzt Wohnbebauung an.



#### **4. Städtebauliche Ziele**

Die Gemeinde Graben veranlasste die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“, um die baurechtlichen und städtebaulich sinnvollen Voraussetzungen zu schaffen, für die Errichtung eines Nahversorgers und für die Verwirklichung des dringend notwendigen Wohnraums (siehe dazu im Detail unter Punkt „Wohnraumbedarf“).

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ erhielt seine Rechtskraft im Jahr 2017. Zu diesem Zeitpunkt sah der Bebauungsplan die Fläche für den Nahversorger im östlichen Teil des Geltungsbereichs vor. Der westliche Teil des Plangebietes wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung hat sich in den letzten Jahren dahingehend verändert, dass sich die ursprüngliche Art der baulichen Nutzung östlich der Erschließungsstraße (Hildegard-von-Bingen-Straße) in ein Mischgebiet geändert hatte. Hintergrund war der Bedarf nicht nur an Wohnraum, sondern ebenfalls für gewerbliche Flächen. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet westlich der Erschließungsstraße (Hildegard-von-Bingen-Straße) kann dieser Wandel der Gebietskategorie für den Immissionsschutz der künftigen Wohnbebauung als positiv gewertet werden. Die Bebauung im Mischgebiet dient als schallschutztechnische Barriere zwischen dem angesiedelten Nahversorger (festgesetztes Sondergebiet) und der künftigen Wohnbebauung (festgesetztes allgemeines Wohngebiet).

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ soll nun Wohnraum geschaffen werden, um den bestehen Bedarf zu decken. Aktuell (Stand 2024) ist die Marktsituation so zu beschreiben, dass es sowohl einen Bedarf an Mehrfamilienhäusern, als auch an Doppel- und Einfamilienhäusern gibt. Um dieser Nachfrage zu entsprechen, wird das geplante Baugebiet in zwei Bereiche (WA1 und WA 2) untergliedert. Im Bereich WA 1 sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Daher sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Bereich WA 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### **5. Art der baulichen Nutzung**

Um dem genannten Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, ist an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO vorgesehen. Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche WA 1 und WA 2 gegliedert. Der Wohnraum soll mittels Einfamilien-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Größen umgesetzt werden.

#### **6. Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich des WA 1 sollen nur Gebäude mit Satteldach errichtet werden, um die ortstypische Dachform entlang der Lechfelder Straße fortzuführen. Des Weiteren werden durch die Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl eine dichtere Bauweise zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau ermöglicht.

Im Bereich des WA 2 sind neben dem Satteldach auch weitere Dachformen wie Walmdächer und Pultdächer bei den Hauptgebäuden zulässig. Flachdächer und Tonnendächer sind im WA 2 nicht zugelassen, da diese Dachformen auch in anderen Baugebieten in der Gemeinde Graben ausgeschlossen sind. Die Festset-

zungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl lassen eine weniger dichte Bauweise zu und haben das Ziel Wohnraum vorwiegend mit Ein- und Doppelhausbebauung zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt maximal drei bzw. zwei Vollgeschosse zu. Dadurch kann Geschosswohnungsbau mit sparsamen Siedlungsformen umgesetzt werden und entspricht dadurch den landesplanerischen Zielvorgaben.

Im WA 1 gilt, dass bei maximal zulässigen drei Vollgeschossen auf zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss folgt (II+D). Dieses darf auch als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Im WA2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Satteldach und Walmdach gilt, dass nach einem Vollgeschoss das Dachgeschoss folgt (I+D). Dieses darf auch als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Um eine möglichst effiziente Nutzung der Grundstücke im Bereich WA 1 (Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau) zu ermöglichen, sind Tiefgaragen, überdachte Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die geforderten 70 % der Stellplätze sollen in einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage errichtet werden können. Abweichend von der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Graben (Stand 09.12.2021) sollen die erforderlichen oberirdischen Stellplätze im Bereich WA1 direkt von der Hildegard-von-Bingen-Straße (ohne gesonderte Zufahrt) angefahren werden können, um eine zusätzliche Versiegelung zu vermeiden. Zudem ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung mit einem geringen Zu- und Abfahrtsverkehr der einzelnen Stellplätze zu rechnen.

Im Bereich WA 2 ist eine Bebauung mit Einfamilien- sowie Doppelhäuser zulässig. Es ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung mit Einfamilien- und Doppelhäusern von einer geringeren Anzahl an Stellplätzen auszugehen, die innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen werden können. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hildegard-von-Bingen-Straße, die an die Lechfelder Straße angeschlossen wird. Die Hildegard-von-Bingen-Straße wird vorerst lediglich als Stichstraße in Richtung Süden hergestellt. Es soll dadurch die Option bestehen bleiben, künftig eine städtebauliche Entwicklung in Richtung Süden umsetzen zu können.

Von dieser zweigt eine Straße mit Wendeanlage in Richtung Westen ab und erschließt alle Parzellen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen.

Das Gebiet ist nicht im Kanalisationsprojekt enthalten. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. Unverschmutztes Wasser ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

### **8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser**

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband Lechfeld insgesamt gesichert und ausreichend.

#### Löschwasser

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

### **8.3 Energieversorgung**

#### Elektroenergie

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

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen L-/B-H ca. 1,0 m / 0,35 m / 1,2 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der genaue Standort wird erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird der Verteilerschrank so an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

#### Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

### **8.4 Fernmeldetechnik**

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherren wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

### **8.5 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

## 8.6 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben und tragfähig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird. Die Grundwasserverhältnisse sind durch Erfahrungen in benachbarten Gebieten gut einschätzbar und demnach voraussichtlich unbedenklich.

Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

## 8.7 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

## 9. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindeststrahlen für eine Ein- und Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

Am östlichen Ortsrand der Gemeinde Graben befindet sich eine Ortsrandeingrünung. Diese soll erhalten werden und dient gleichzeitig als Puffer zur geplanten Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet.

Die Festsetzungen sichern eine Erhöhung der Strukturvielfalt für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

## 10. Immissionsschutz

Das WA-Gebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuscharten:

- Lage in der Fluglärmzone Ca des Fliegerhorstes Lechfeld
- Verkehrsgeräusche der Lechfelder Straße
- Gewerbegeräusche des Lebensmittelmarktes und des geplanten Wertstoffhofs

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes in Bezug auf die o.g. Geräuscheinwirkungen entsprechend den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

### 10.1 Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des WA-Gebietes durch die Lechfelder Straße zeigen folgende Ergebnisse:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden an schallzugewandten Fassaden in der nördlichen Gebietshälfte um maximal 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten. Im Plangebiet betragen die Überschreitungen maximal 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts. An schallabgewandten Fassaden sowie in der südlichen Gebietshälfte werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohn- und MI-Gebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im Wesentlichen nur im Bereich der nordöstlichen Baugrenzen überschritten.

Aufgrund des Straßenverkehrs sowie der Lage des Wohngebietes in der Fluglärmzone Ca sind die unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ der textlichen Festsetzungen genannten Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsräusche einzuhalten.

## 10.2 Untersuchungsergebnisse Gewerbe Geräusche

Die Berechnungen zur Gewerbe Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch den Lebensmittelmarkt und den Wertstoffhof zeigen folgende Ergebnisse:

- Der in MI-Gebieten tags einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird bereits an der nächstgelegenen Baugrenze um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Im WA-Gebiet wird der Immissionsrichtwert um mindestens 4 dB(A) tags unterschritten. Während der Nachtzeit tritt in beiden Gebieten keine relevante Belastung auf.
- In Bezug auf den gemäß TA Lärm einzuhaltenden Maximalpegel für kurzzeitige Pegelspitzen (z.B. Pkw-Türenschnallen) kann der hierzu erforderliche Mindestabstand zwischen Gewerbe und der geplanten Bebauung im MI- und WA-Gebiet eingehalten werden.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb der Räume des WA- und MI-Gebietes sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen gegen die Gewerbe Geräusche erforderlich. Bei der Bemessung des passiven Schallschutzes gegen die Verkehrsräusche ist die zusätzliche Belastung durch die Gewerbe Geräusche entsprechend zu berücksichtigen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ in der Gemeinde Graben, sofern die unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ der textlichen Festsetzungen genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ erfolgt im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund dessen ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

## 12. Flächen

Geltungsbereich	7.225 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4.315 m <sup>2</sup>	60 %
öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Bestand)	2.447 m <sup>2</sup>	34 %
öffentliche Grünflächen	463 m <sup>2</sup>	6 %

## **H) ANLAGEN**

Ingenieurbüro Greiner (09.08.2021): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche) zum Bebauungsplan 1. Änderung „Sondergebiet Graben Ost“, Bericht Nr.217014 / 6, Germering.