

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

„SÜDLICH EDEKA 1“

MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	30.10.2024
geändert am	05.02.2025
geändert am	30.04.2025



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

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	6
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Bauweise und Baugrenzen	7
5.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	8
6.	Flächenbefestigung	8
7.	Geländeveränderungen	8
8.	Grünordnung und Minimierungsmaßnahmen.....	9
9.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	12
10.	Immissionsschutz - Passiver Schallschutz gegen Fluglärm	13
11.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	14
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
12.	Gestaltung der Gebäude.....	15
13.	Einfriedungen	16
14.	Solaranlagen	16
15.	In-Kraft-Treten	17
F)	TEXTLICHE HINWEISE	18
1.	Niederschlagswasser.....	18
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	18
3.	Grundwasser	19
4.	Wasserversorgung.....	19
5.	Hausanschlüsse	19
6.	Kabelleitungen.....	20
7.	Brandschutz.....	20
8.	Abwasserentsorgung	20
9.	Müllbeseitigung.....	20
10.	Grünordnung	21
11.	Artenliste	21
12.	Immissionsschutz	22

13.	Wärmepumpen-Systeme	22
14.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	23
15.	Denkmalschutz	23
G)	ANLAGEN	25

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (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, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert worden ist durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) folgenden

Bebauungsplan Nr. 36

„Südlich Edeka 1“

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 30.04.2025, in der Fassung vom 30.04.2025, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fläche der Fl. Nrn. 1184 (TF), 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192 (TF), 1193 (TF), 1349 (TF), Gemarkung Graben, mit einer Größe von ca. 18.668 m².
- 1.3 Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 „Südlich Edeka 1“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Graben Ost“, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Graben Ost“ im Bereich der Überschneidung der Geltungsbereiche vollständig ersetzt.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

- Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
- Luftbild im M 1: 5.000
- Übersicht im M 1: 25.000

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II: D) Allgemeine Vorschriften

E) Textliche Festsetzungen

F) Textliche Hinweise

G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

H) Begründung

I) Umweltbericht

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrenzen sind als Grünflächen herzustellen.

2.2 Geschossigkeit

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

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

3.1 Oberer Höhenbezugspunkt

Wandhöhe (WH) = Oberer Bezugspunkt der traufseitigen Wandhöhe ist die Unterkante Sparren in Verlängerung der Außenwand, gemessen von der Oberkante des EG-RFBs.

Firsthöhe (FH) = Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der untere Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFB.

Außer bei Pultdächern gilt folgendes:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m.

Bei Pultdächern gilt folgendes:

Bei Pultdächern ist die festgesetzte Wandhöhe für die niedrigere Seite und die festgesetzte Firsthöhe für die höhere Seite des Pultdachs einzuhalten. Die Wandhöhe darf maximal 6,00 m betragen. Die Firsthöhe darf bis maximal 8,0 m errichtet werden.

3.2 Unterer Höhenbezugspunkt

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFB) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

4. Bauweise und Baugrenzen

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

4.1 Es gilt die offene Bauweise (o).

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 4.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hauptgebäude, Garagen und die dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienenden Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze und Überdachungen des Stauraums sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung der Abstandsflächen die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gelten.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Für die gemäß Ziffer 1 zulässigen Nutzungen sind die gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Graben.
- 5.2 Garagen und die dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienenden Carports sind mit einem Stauraum von mind. 6,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden. Offene Stellplätze sowie Überdachungen des Stauraums sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Flächenbefestigung

6.1 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

6.2 Stellplatzflächen

Die Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

7. Geländeänderungen

- 7.1 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede bis 0,35 m sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

- 7.2 Geländeänderungen über 0,35 m in Höhe bzw. Tiefe können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Grünordnung und Minimierungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind, wie zeichnerisch dargestellt, Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

8.2 Baugrundstücke

Ab 250 m² privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder II. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Ab 500 m² privater Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens zwei Laubbäume I. oder II. Ordnung oder zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen.

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

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit des jeweils errichteten Gebäudes/Gebäudeteils durchzuführen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind bis spätestens zur nächsten Pflegeperiode artgleich zu ersetzen.

Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die Anzahl der Bäume ist zwingend, der Standort darf von der Planzeichnung abweichen.

8.3 Ortsrandeingrünung

Festsetzung eines 20 m breiten Grüngürtels aus Obstbäumen und Extensivwiese in Kombination mit einer 330 m² großen Hecke am Ostrand der Siedlung.

Baumpflanzungen:

- Kombination aus alten, regionalen/lokaltypischen Obstsorten mit extensiv genutzter Wiese
- Hochstämme mit 1,80 m Kronenansatz, Stammumfang 10 – 12 cm
- Abstand der Bäume zueinander mind. 10 m
- ggf. Festmistdüngung in der Baumscheibe (1x jährlich), ansonsten Verzicht auf Düngung
- Gehölzschnitt zu gegebener Zeit (fachmännischer Erziehungschnitt)
- Abstand zu den Baugrundstücken mind. 5 m
- Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen
- Verbisschutz

Entwicklung mäßig artenreiche Extensivwiese:

- Ansaat einer Blumenwiese mit autochthonem Saatgut mit mind. 50% Kräuteranteil
- 2-malige Mahd: 1. Mahd im Juni, Abtransport des Mahdguts
- Verbot von Düngung und dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Neophytenbekämpfung möglichst maschinell

Entwicklung einer mesophilen Hecke:

Die Ersatzpflanzung der Hecke ist wie folgt durchzuführen:

- Pflanzfläche abmähen und anschließend fräsen
- Pflanzung einer ca. 5 m breiten und ca. 68 m langen Strauch-Hecke:
 - Pflanzung im Dreiecksverband bei einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m
 - Pflanzung in Gruppen zu je ca. 5 Pflanzen einer Art

- Zur Pflege und zum Erhalt ist Wässern (v.a. in Hitzeperioden), Mulchen und ein Verbisschutzzaun erforderlich
- Entwicklungsschnitte der Hecke sind abschnittsweise (max. 20% der Heckenfläche pro Jahr) vorzunehmen; ggf. Entwicklungssteuerung durch Auslichten/Freischneiden
- Pflegeschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 30.09. – 01.03.) durchgeführt werden
- Neophytenkontrolle, frühzeitige Bekämpfung und Entfernung
- Pflanzenschutz- und Düngemittel sind nicht zulässig
- Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten
- Beachtung des Nachbarrechts (mind. 2 m Abstand zum angrenzenden Weg)
- Die Unterhaltspflege ist dauerhaft durchzuführen

Pflanzenarten:

- Es sind nur Gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zulässig

Straucharten:

Pflanzqualität: min. 2x verpflanzt ohne Ballen, min. 3-triebig, bei einer Pflanzgröße von 60-100 cm

- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Prunus parda* Traubenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

8.4 Nicht überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

8.5 Beleuchtung

Es ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung durch energiesparende Natrium- und LED-Niederlampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zulässig.

8.6 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Abdeckmaterial in max. 2,5 m hohen begrünten Mieten zu lagern. Die Lagerzeit ist auf maximal 3 Jahre begrenzt.

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

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich laut Bilanzierung ein Ausgleichsbedarf von 4.977 m². Der erforderliche Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 714 der Gemarkung Graben erbracht werden.

Es ist die Anlage einer artenreichen Extensivwiese mit zwei flachen Seigen für die Kreuzkröte festgesetzt.

Maßnahmen und Pflege:

- Vorbehandlung der Grünlandfläche durch streifenweises Fräsen
- Anlage von zwei flachen Seigen für die Kreuzkröte:
 - Flacher Abtrag, Böschungsverhältnis 1:20
 - mit Dichtung, (z. B. Lehmdichtung) um einem Trockenfallen entgegenzuwirken, es ist darauf zu achten, dass diese wasserführend während der Laichzeit der Kreuzkröte sind
 - ca. 50 cm tief und mähbar

- Umwandlung der artenarmen Grünlandfläche in Artenreiche Extensivwiese durch Mähgutübertrag von einer geeigneten, artenreichen Spenderfläche in der Umgebung
- Mahd (vorzugsweise Messerbalken) 2-mal jährlich ab Mitte Juni bis sich der gewünschte artenreiche Wiesenbestand eingestellt hat, danach 1-mal jährlich. Das Mähgut ist zu entfernen, das Mulchen der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig
- Düngung und Pestizideinsatz ist auf der gesamten Fläche unzulässig
- Beseitigung von unerwünschtem Neophytenaufwuchs
- gegebenenfalls aufkommende Pioniergehölze wie bspw. Weiden sind frühzeitig auszureißen oder auszustechen
- Der Unterhaltungszeitraum für den Ausgleich wird auf 25 Jahre festgesetzt, die Pflege der Ausgleichsfläche ist für diese Dauer durchzuführen.

Durch die Umwandlung der Grünlandfläche in eine Artenreiche Extensivwiese ergibt sich eine Fläche von ca. 4.977 m², die für den Ausgleich herangezogen werden kann. Der Ausgleichsbedarf von **4.977 m²** kann somit vollständig gedeckt werden.

10. Immissionsschutz - Passiver Schallschutz gegen Fluglärm

Aufgrund der Lage innerhalb der Fluglärmzone Ca sind in den Bauräumen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohngebäuden (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) einzuhalten:

- Einhaltung eines gesamten bewerteten Bauschalldamm-Maßes in Höhe von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB (nach DIN 4109) für die Außenbauteile von Fassaden und Dach.
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“
- Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen. Auf die Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn feststeht, dass in der Regel kein Nachtflugbetrieb herrscht.

11. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen ordnungsgemäß breitflächig zu versickern.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quell-wässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

12. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

12.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind Walmdächer, Pultdächer und Satteldächer zugelassen.

Garagen, Carports und Nebengebäude können mit einer abweichenden Dachform zum Hauptgebäude errichtet werden. Tonnendächer sind nicht zugelassen.

12.2 Dachneigungen

Auf ein und demselben Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Dachhälften zulässig.

Außer bei Pultdächern gilt folgendes:

Werden die Hauptgebäude mit Wandhöhen bis 4,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 26°- 45° zulässig.

Werden die Hauptgebäude mit Wandhöhen zwischen 4,0 m und 6,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 8°- 25° zulässig.

Bei Pultdächern gilt folgendes:

Bei Pultdächern ist eine DN von 8°-15° zulässig.

12.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen. Auffallende unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

Doppelhäuser sind in ihren Maßen (Gebäudetiefe und -breite), Wandhöhe, Dachneigung sowie -eindeckung aufeinander abzustimmen.

Doppelhäuser an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze dürfen versetzt zueinander gebaut werden. Doppelhaushälften müssen sich um mindestens 50 % der gemeinsamen Wandseite überlappen.

12.4 Dachüberstand

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

12.5 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind nicht zulässig.

13. **Einfriedungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Es gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweils aktuellen Fassung. Einfriedungen sind sockellos zu errichten.

Ortsrandeingrünung

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind nur offene Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m und mit einer Hinterpflanzung zulässig. Einfriedungen dürfen nicht aus Plastik- oder kombinierten Metall-/ Plastik-zäunen bestehen.

14. **Solaranlagen**

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).

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

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. Die Umsetzungsfrist beginnt ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes.

15. 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 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist zu beachten.

1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

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

Oberflächenwasser aus den Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen gelangen.

Es wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFB) oberhalb der Straßenkante zu planen.

2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässer Ausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

Die Grundwasserhöhen sind nicht bekannt. Diese können beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

3. 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 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).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Die Löschwasserversorgung wird durch die zentrale Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt, die Anforderungen gem. DVGW Arbeitsblatt 405 für den Grundschutz, welche die Gemeinde zu erbringen hat, werden vollumfänglich erfüllt.

Um den Belangen der Trinkwasserhygiene gerecht zu werden, dürfen mit den Erschließungsarbeiten keine Hausanschlussleitungen mehr vorsorglich auf die Privatgrundstücke vorverlegt werden. Die Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband Lechfeld, für die Verlegung ihrer Trinkwasserhausanschlussleitungen in Verbindung zu setzen.

5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die Hauseigentümer verpflichtet, sich durch entsprechende Vorrichtungen selbst zu schützen.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine bestehende 20-kV-Kabelleitungen und mehrere 1-kV-Kabelleitungen. Der Verlauf dieser Kabelleitungen ist aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Auf das Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ wird verwiesen.

Bei jeder Annäherung an Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Mit der LEW-Betriebsstelle ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

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.

8. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

9. Müllbeseitigung

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

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

10. Grünordnung

Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlass für Kleintiere (z. B. Igel) gewähren.

11. Artenliste

Es sind ortsübliche Obstgehölze bevorzugt zu pflanzen. Darüber hinaus werden, sofern eine Rahmenpflanzung erfolgt, folgende Arten empfohlen:

Großsträucher:

- "Hallesche Riesen"
- Deutsche Mispel (nur f. geschützte warme Standorte)

Wildobst:

- Hundsrose
- Ackerrose
- Zimtrose
- Schlehe
- Weißdorn
- Schwarzer Holunder

Bodenständige heimische Sträucher:

- Liguster
- Hartriegel
- Wolliger Schneeball
- Färberginster
- Besenginster

12. Immissionsschutz

12.1 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 (28.03.2023) zu beachten.

12.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

12.3 Schalltechnische Untersuchung

In der schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224111 / 2 vom 25.11.2024 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung bezüglich der Straßenverkehrsbelastung durch die Lechfelder Straße und der Gewerbegeräuschbelastung durch den Verbrauchermarkt und den Wertstoffhof nachgewiesen.

In beiden Fällen ergeben sich keine Anforderungen an den Schallschutz. Durch die Lage innerhalb der Fluglärmzone Ca ergeben sich Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

13. 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

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.

14. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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.

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.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

15. Denkmalschutz

15.1 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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.

15.2 Art 8 Abs. 2 BayDSchG

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.

G) ANLAGEN

- Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB: Bebauungsplan Nr. 36 „Südlich Edeka 1“ Gemeinde Graben, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehr- und Gewerbe Geräusche), Bericht Nr. 224111 / 2, Stand 25.11.2024.