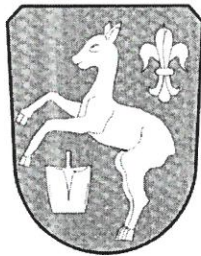


TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. ÄNDERUNG

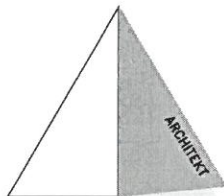
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01

BAUGEBIET :
„ GRABEN SÜD „



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 2000-12-05
geändert, den 2001-03-27



ALOIS STROHMAYR
DIPLOM. UNIV. ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
86391 STADTBERGEN



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

B-00-768 MA/VÄ.

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) folgende Bebauungsplanänderung für das Gebiet - Graben Süd - als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|---------|---|
| Teil A- | Planzeichnung M 1 : 1000 mit Übersichtsplan, Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke. |
| Teil B- | Textliche Festsetzungen |
| Teil C- | Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB |

§ 2 Inhalt der Änderung

Der mit Bescheid vom 21.07.1971 des Landratsamtes Schwabmünchen AZ. II / 3 - 610 / 2, genehmigte Bebauungsplan wird gemäß des Änderungsplanes vom 2000-12-05 (in der Fassung vom 2001-03-27) des Architekten A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, geändert.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung -Bau NVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der Bau NVO sind **nicht** zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 1. Garage und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im Satz 1, bezeichneten Anlagen bis zu 35 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Bau NVO).

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Im nördlichen Bereich (südlich der Birkenstraße) sind zwingend II. Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss zu errichten (II + D), wobei das Dachgeschoss ein III. Vollgeschoss sein darf.
- (2) Im südlichen Bereich sind II. Vollgeschosse zusätzlich DG-Geschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 18 m² zulässig.

§ 7 Grundwasserschutz

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen muss breitflächig versickert werden.

§ 8 Immissionsschutz

Die Bauausführung der neu zu errichtenden Gebäude hat entsprechend den Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/ Richtlinien für baulichen Schallschutz gegen Außenlärm) zu erfolgen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschepegel gewährleistet. Zusätzlich sind für die neu zu errichtenden Wohnhäuser bis zu einer Entfernung von 65 m (bezogen auf Straßenmitte Kr. A 22) die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) schalltechnisch günstig zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Gestaltung der Gebäude / Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit Ziegeleindeckung in dunklen Farben (d. glw. Material) zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.
- (2) Nebengebäude und Garage sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Die Dachneigung des dazugehörenden Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise sind aus städtebaulichen Gründen bei den Nebengebäuden und Garagen andere Dächer auch mit einer geringeren Dachneigung zulässig. (Anpassung an Altbestand).

- (3) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.

Höhere Kniestöcke, die bei Dachvor- und Dachrücksprüngen, sowie Garagen unter abgeschleppten Dächern konstruktiv bedingt sind, sind ausnahmsweise zulässig.

- (4) Dachvorsprünge dürfen bei den Hauptgebäuden am Ortgang max. 25 cm und an der Traufe max. 55 cm betragen. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden und sich in das Straßen und Ortsbild einfügen.
- (5) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind ab 33° Dachneigung zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind.. 2,5 m vom Ortgang entfernt sein.

Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (6) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 10 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- (1) Pro Wohnung sind 2 Kfz-Stellplätze zu errichten. Für jede weitere Wohnung ist je ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.
- (2) Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
Zufahrten und der Stauraum von Garagen darf nur bis max. 50 % versiegelt werden.
- (4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Dachform und Höhe aufeinander abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- (5) Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als insgesamt 8,0 m ausgeführt werden.
- (6) Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen und Gasverteilerstationen sind nur mit Satteldächern zulässig.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

- (1) Der Erdgeschossfußboden (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,35 m über OK Fahrbahnrand (gemessen Hinterkante Gehweg) der jeweiligen Erschließungsstraße liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- (2) Grundstücke, deren natürliche Geländeoberkante tiefer liegt als die angrenzende Erschließungsstraße, sind bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Nach Süden hin ist das Gelände weich abfallend bis zur natürlichen Geländehöhe zu verziehen.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrecht gegliederte Lattenzäune herzustellen, max. Höhe 1,0 m.
- (2) Zum Außenbereich (im Süden) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Es sind auch Maschendrahtzäune zulässig, die zu hinterpflanzen sind, keine Formhecken.

§ 13 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische, bauliche Anlagen für die Elektrizität zulässig, sofern diese aufgrund der Bestandssituation technisch erforderlich sind.

IV. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 - Graben Süd, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schwabmünchen vom 21.12.1971 Az. II/3-610/2 außer Kraft.

Graben, den 18.5.2001

.....
H. Winkler, 1. Bürgermeister

