

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 8.4 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622); des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

## SATZUNG

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14. Juni 1994 (i.d.F. vom 29.09.1994), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. *Terreisse = Nebenfläche Gelände*
- 3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## § 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden - wobei das zulässige -D- (Dachgeschoß) ein Vollgeschoß sein darf.

## § 5 BAUWEISE

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.3 Garagen unter abgeschleppten Dächern sind nur mit Grenzabstand zulässig.

## § 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung oder gleichwertigem Material und Struktur zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v.H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muß unter dem Hauptfirst liegen.

- 6.2 Ausnahmsweise kann die Hauptfirstrichtung um  $90^\circ$  gedreht werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 6.3 Nebengebäude und Garagen sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von mind.  $35^\circ$  zulässig.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk darf höchstens betragen:  
*(= 1/2 Spann)*  
bei Gebäuden    I + D = 60 cm  
                  II + D = 40 cm.
- 6.5 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.  
Hauptgebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen.
- 6.6 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind nur in Form von Dachgauben zulässig.  
Die Länge der Aufbauten darf max. 30 % der Dachlänge (einzelne oder Summe der Aufbauten) betragen. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muß unterhalb des Hauptfirstes liegen.

*höher erlaubt  
mit F. Dachausl.  
am 1. S. St. fl.*

- 6.7 Dachüberstände sind am Ortgang mit max. 50 cm und an der Traufseite mit max. 60 cm zulässig. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden und sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügen.

## § 7 GARAGEN, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind pro Wohngebäude mit 1 Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten; für jede weitere Wohneinheit ist je 1 weiterer Stellplatz zu errichten.
- 7.2 Bei Gebäuden mit mehr als 3 WE, sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Hier sind nur Tiefgaragen zulässig. Zusätzlich ist hier für je 3 Wohneinheiten 1 Besucherstellplatz zu errichten. Die Stellplatzanzahl ist immer aufs Ganze aufzurunden. Die Besucherstellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.
- 7.3 Garagen sind mind. 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtsbereich (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden und ist versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine).
- 7.4 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.
- 7.5 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen, einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.6 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze kann das Dach auch mit einem Walmdach geschlossen werden.
- 7.7 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,0 m ausgeführt werden.

## § 8 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton), darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

9.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen als gegliederte Holzzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf 0,90 m nicht übersteigen. Formhecken dürfen entlang der öffentlichen Straßen und zum Außenbereich hin nicht errichtet werden. Im gesamten Baugebiet sind keine Sockel zulässig.

9.2 Vorgärten unter 3,0 m Tiefe sind nur mit Einfriedungen bis max. 60 cm zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

9.3 Erhaltenswerter Grünbestand

Am südlichen Rand des geplanten Baugebietes befindet sich eine für den Naturhaushalt wertvolle Hecke mit einzelnen, alten Eschen. Dieser Grünbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu sichern.

Bei Baumaßnahmen sind stets die jeweils einschlägigen aktuellen Fachnormen, bzw. der aktuelle Stand der Technik zur Versorgung von Bäumen bei Arbeiten im Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich strikt anzuwenden.

Die Facharbeiten an den Bäumen dürfen nur durch eine qualifizierte Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaues getätigt werden.

9.4 Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den Privatgrundstücken in den Vorgärten ohne Einfriedung alle 20 - 25 m ein heimischer Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Lage ist so zu wählen, daß mind. in jeder Bauparzelle ein Baum I. Wuchsklasse gepflanzt wird (Arten siehe § 9.7).

9.5 Im Bereich der Verkehrsflächen und Fußwege sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Diese Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten.

9.6 Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Grünanlagen) soll mit Bäumen der I. Wuchsklasse und Sträuchern erfolgen, wobei die im Bebauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestanzahl zu verstehen ist und der Standort nicht als Festsetzung gilt (Arten siehe § 9.7).

- 9.7 Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig; insbesondere können folgende Arten verwendet werden:

Bäume I. Wuchsklasse

Stieleiche  
Winterlinde  
Esche

Bäume II. Wuchsklasse

Hainbuche  
Vogelbeere  
Birke  
Walnuß  
Vogelkirsche

Sträucher

Schlehe  
Weißdorn  
Kreuzdorn  
Liguster  
Wolliger Schneeball  
Roter Hartriegel  
Hasel

Die zu pflanzenden Gehölze müssen mind. folgende Pflanzgrößen aufweisen:

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt 14 - 16 cm Stammumfang  
Sträucher: 2 x verpflanzt, 80 - 125 cm Höhe.

Spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigung des neu errichteten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück ist die Pflanzung durchzuführen.

Sämtliche Pflanzen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend artgleich zu ersetzen.

## **S 10 IMMISSIONSSCHUTZ**

### **10.1 Tiefgaragen**

"Bei Tiefgaragen ist

- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
- b) für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten,

- c) ein geräuscharmes Garagentor einzubauen und hierbei zu berücksichtigen, wonach
  - der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anliegt, mit Gummipuffern zu versehen ist,
  - die Laufrollen kugelgelagert sind,
  - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist,
- d) im Bereich der Ein- und Ausfahrten auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten,
- e) die Tiefgaragenentlüftung - sofern erforderlich - über Dach des jeweiligen Gebäudegesamtkomplexes vorzunehmen,
- f) - falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll - im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß auch ohne diese Maßnahme ein adäquater Immisionsschutz gewährleistet und die Maßnahmen der TA-Lärm und der TA-Luft erfüllt sind.
- g) Fenster von Schlafräumen dürfen nicht in der Nähe der Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage situiert werden (Ausnahme: Schallschutzfenster mit indirekter Belüftung).

#### 10.2 Bauhof

- Der Bauhof ist gegenüber der Wohnbebauung (insbesondere WA-Gebiet) schalltechnisch günstig zu orientieren (Zufahrtsbereich ist entsprechend günstig anzulegen, das Bauhofgebäude ist als geschlossener Bauriegel (Schallschutzriegel) zur Wohnbebauung (WA-Gebiet) auszuführen).
- Bei den am geplanten Bauhof angrenzenden Wohnhäusern sind die Schlaf- und Ruheräume schalltechnisch günstig zu orientieren.
- Für den geplanten Bauhof ist ein Schallschutznachweis von einem einschlägigen Schallschutzbüro zu erbringen, daß die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung evtl. vorhandener Vorbelastungen (Summenwirkung) in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Der Schallschutznachweis ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

#### 10.3 Landwirtschaft

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe entstehenden Emissionen sind entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.

## § 11 VERSORGUNGSANLAGEN

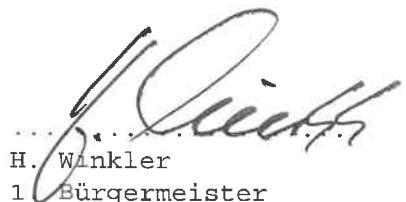
Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

Trafostationen sind nur mit Satteldach zulässig.

## § 12 INKRAFTTREten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides in Kraft.

Graben, den 20.01.1935

  
H. Winkler  
1. Bürgermeister

