

ALOIS STROHMEYR
ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
POSTFACH 1165
86382 STADTBERGEN

... Fertigung von 7

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

für das Baugebiet: Via Claudia II

Gemeinde Graben

Landkreis Augsburg

hier: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, den 16.01.1996
geändert, den 19.03.1996

A. Strohmayr
Architekt BDB/VFA


Ma/Hf/95-561

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. Strohmayr, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.01.1996 (i.d.F. vom 19.03.1996), 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.
- 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).

S 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.

S 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.

S 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 Die Hauptfirstrichtung kann um 90° 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° zulässig.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk darf höchstens betragen:

$$\begin{aligned} \text{bei Gebäuden} \quad I + D &= 60 \text{ cm} \\ II + D &= 40 \text{ cm}. \end{aligned}$$

- 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.

- 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 Walm abgeschlossen 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.

S 9 EINFRIEDUNGEN UND AUSSENANLAGEN

- 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 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 § 9.6).
- 9.4 Im Bereich der Verkehrsflächen und Fußwege sind, wie im Bauungsplan dargestellt, Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Diese Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten.
- 9.5 Ortsrandeingrünung

Im Norden und Osten ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine mind. 5,0 m breite, lückenlose Eingrünung zu erstellen.

Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden. Großbäume sind alle 30 m zu setzen und Bäume der II Wuchsklasse alle 15 m.

Pro Grundstück ist unabhängig von der Seitenlänge mind. ein Laubbaum aus der I. Wuchsklasse zu pflanzen.

Im Pflanzstreifen sind die Sträucher im Vorband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen (Arten s. 9.6).

- 9.6 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.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Bauhof (im Westen)

- 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.

10.2 Landwirtschaft

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe und der landwirtschaftlichen Grundstücke entstehenden Emissionen sind gemäß der Beschreibung in 5.3 - Immissionssituation - in der Begründung 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 11.07.1996


H. Winkler
1. Bürgermeister

