

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 MIT GRÜNORDNUNG

BAUGEBIET : "SÜDLICH ULMENSTRASSE 2"



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

**Stadtbergen, den 23-03-2004
geändert, den 24-08-2004
geändert, den 12-10-2004**

Strohmayer Architekten

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLÄNER
ALOIS LUDWIG STROHMAYR
AM GRABEN 15
86391 MARKT STADTBERGEN
Tel. 0821/43120
Fax. 0821/431016
E-Mail: info@strohmayer-architekten.de



**ALOIS LUDWIG STROHMAYR ARCHITEKT
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

S3-053 - Ma/JÖ

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.I.S.2141) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl.I.S.2850), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - 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) folgenden Bebauungsplan Nr.19 für das Gebiet – "Südlich Ulmenstraße 2" – als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
mit Übersichtsplan im M 1 : 25 000
und Auszug aus gen. Flächennutzungsplan M 1: 5 000
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Teil B - textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von den Architekten Strohmehr, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23-03-2004 (in der Fassung vom 24-08-2004), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 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 Fassung der Bekannt-

machung 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.

Zulässig sind:

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

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

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen.
- (2) Im Geltungsbereich sind nur Einzel- / Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (I+D), (Zahl im Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Das zulässige Dachgeschoss darf ein Vollgeschoss sein.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse II (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 2,0 m ist zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 20 m² zulässig.

§ 7 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Wahlweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Grünordnung

- (1) Jegliche Begrünung ist standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Ortsrandgestaltung

Am südlichen Ortsrand ist eine Randeingrünung des Baugebietes (private Grünflächen) als geschlossene Baum- und Strauchbepflanzung in einer Mindesttiefe von 4,00 m zu errichten. Formhecken sind nicht zulässig. Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden, vorgeschlagen werden:

Sträucher	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißeiche	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißeiche	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Ranker	
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus veitchii</i>
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Bäume I. Ordnung	
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume II. Ordnung	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

- (3) Für die Durchgrünung ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der I. Wuchsklasse in der Nähe des Gebäudes zu pflanzen (Hausbaum). Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum - Hochstamm gepflanzt werden.
- (4) Mindestens 10 % der Baugrundstücke sind als Grün – Pflanzfläche zu gestalten. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone, als geschlossene Pflanzfläche, zu erfolgen.
- (5) Im Bereich der Grüninseln von Straßenverkehrsflächen sind - wie zeichnerisch dargestellt - heimische Laubbäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Arten: Gemeine Esche, Winterlinde, Stieleiche.
- (6) Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:
 - öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen
 - private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

§ 9 Immissionsschutz

- (1) Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (im Süden und Westen) entstehenden Emissionen sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen (ortsüblich).
- (2) Die Gebäude entlang der Kreisstraße A 22 sind mit einem ausreichenden Schalldämmmaß für die Gebäudewände und Fenster zu errichten. Es wird empfohlen, die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

§ 10 Ausgleichsflächen / Flächenbilanz

(1) Eingriffsbereich

(siehe Anlage – Plan Eingriffsbereiche) ca. 27.966 m²

(2) Ausgleichsverpflichtung

Eingriffsbereich x Kompensationsfaktor (siehe Begründung)

27.966 x 0,20 ca. 5.593 m²

(3) Ausgleichsort

Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Eingriffsgrundstückes und zwar auf Flur Nr. 644.

Die Abbuchung erfolgt vom gemeindlichen Ökokonto aus dieser Fläche.

§ 11 Grundwasserschutz

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138).

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer, mit Ziegeleindeckung oder ähnlichem Material zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Firstrichtung 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.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei einer Bauweise von I+D = 38° - 45° und bei einer II – geschossigen Bauweise = 13° - 25° .

- (2) Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern, Pultdächern und begrünten Flachdächern zulässig. Die Dachneigung von Satteldächern beträgt mind. 25° ; die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden. Die Dachneigung von Pult- und Flachdächern darf max. 15° betragen.
- (3) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkte Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf bei einer Bebauung mit I+D max. 60 cm betragen, bei einer Bebauung mit II- Vollgeschossen max. 45 cm.
- (4) 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.
- (5) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzelne 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.
- (6) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 13 Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- (1) Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ - Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit 2 Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) zählt nicht als Stellplatz.
- (2) Garagen und Carports sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- (3) Eine Überdachung des Stauraumes 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 sein und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.
- (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.
- (5) Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten (ohne Stauraumüberdachung).
- (6) Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

§ 14 Einfriedungen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig.
Bei Maschendraht einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- (2) Sichtbare Sockel und Formhecken sind entlang der öffentlichen Straßen nicht zulässig.
- (3) Zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken hin dürfen sichtbare Sockel errichtet werden, wenn zwischen den landwirtschaftlichen Grundstücken und den Hausgärten ein Höhenunterschied ausgeglichen werden muss.

§ 15 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.
- (2) Aufschüttungen sind nur im Übergangsbereich zwischen Straßenoberkante und natürlichem Gelände zulässig.

§ 16 Versorgungsanlagen

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

§ 17 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Die Oberkante fertiggestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt.
- (2) Hinweis

Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

IV. Schlussbestimmungen

§ 18 Inkrafttreten

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

Graben, den 8.12.2004

.....
H. Winkler, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Flächenplan zu § 10

