



Fuggerstr. (Kr A 16)

Angerstr.

Fliederstr.

Weißdornstr.

Sanddornstr.

Holunderwee

Wertstoffsammelstelle

740

597

598/1

700

2003

701

702

703

702/1

60

60/2

62/1

62

64/4

65

64/2

65

744/4

741/1

744/7/3

744/7/4

744/1/10

744/7/5

741/2

741/3

744/1/8

744/1/8

744/1/17

744/7

744/6/6

744/6/5

744/7/7

744/7/6

744/7/6

744/6/8

744/6/8

744/6/9

744/6/9

744/6/2

744/6/1

744/6/4

741/4

744/4/3

744/1/17

744/4/4

744/4/5

744/4/3

744/4/4

744/6

744/1/4

744/1/5

744/2/8

744/6/4

744/6/7

744/6/5

744/6/2

744/6/1

744/6/3

# Planzeichenerklärung

## Zeichnerische Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

II 2 Vollgeschosse unterhalb des Dachraumes als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

 Einzelhausbebauung zulässig

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

SD Satteldach



Firstrichtung wahlweise Nord/Süd oder Ost/West

### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 744/8 Flurstücksgrenze mit Flurnummer

 Gebäude mit Hausnummer

 Vorgeschlagenes Gebäude



Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 133), Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588; zuletzt geändert am 27.07.2009, GVBl S. 385), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 erlässt die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg folgende

## **S A T Z U N G**

### **§ 1 - Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 32 »Dorfgebiet Nord« besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.04.2012 und diesem Satzungstext. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 03.04.2012.

### **§ 2 - Art der baulichen Nutzung**

(1) Das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466) festgesetzt.

(2) Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausschließlich die nach § 5 Abs. 2 BauNVO unter Punkt 1 genannten Nutzungen zulässig. Es werden ausschließlich Wohnungen zugelassen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf jeweils zwei je Betrieb beschränkt.

### **§ 3 - Maß der baulichen Nutzung**

(1) Die maximale Höhe von baulichen Anlagen wird mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes festgesetzt. Der Ausbau des Dachraumes ist bei zwei Vollgeschossen nicht zulässig. Als Bezugspunkt wird die OK Fahrbahnrand festgelegt (§ 18 Abs.1 BauNVO).

(2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,2 festgesetzt (§ 20 BauNVO).

### **§ 4 - Bauweise und Höhe baulicher Anlagen**

(1) Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) Als Dachform sind lediglich Satteldächer zulässig. Dachüberstände dürfen max. 0,75 m betragen und werden ab der Außenseite der Außenwand gemessen. Größere Überstände können bei begrenzten Rücksprüngen des Gebäudes ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Die Dachneigung wird differenziert festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Fahrbahnrand bis UK Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einer max. Wandhöhe von 4,0 m	25° bis 45°
Bei einer max. Wandhöhe von 6,0 m	8° bis 25°

(4) Die Firstrichtung ist wahlweise in Nord-Süd-Richtung oder Ost-West-Richtung zulässig.

### **§ 5 - Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrten und Garagenvorplätze sind auf einer Tiefe von mindestens 6,0 m ab Grundstücksgrenze offen anzulegen. Grenzbauten sind in der Höhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu errichten.

### **§ 6 - Einfriedungen**

Es sind nur offene, sockellose Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig, die zu begrünen oder zu hinterpflanzen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO).

(2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine naturnah ausgeprägte Heckenpflanzung mit einer Gesamtbreite von mindestens 3 m aus autochthonen Gehölzen zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

(3) Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit möglich gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Freiflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und, wo vertretbar, wasserdurchlässig zu gestalten. Pro Grundstück muss mindestens ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

(4) Private Verkehrsflächen sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Form auszuführen, wobei der Flächenumfang auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### § 9 - Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

#### § 10 - Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig (Art. 11 BayBO).

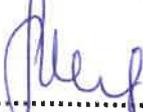
#### § 11 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

### VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a im beschleunigten Verfahren; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2012 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2012 bis 23.03.2012 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2012 bis 23.03.2012 beteiligt.
- e) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.04.2012 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Graben, den 30.3.2012.....



.....  
A. Scharf, 1. Bürgermeister



