

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

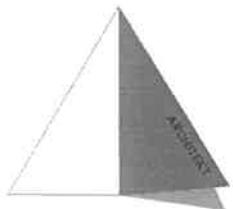
# **BEBAUUNGSPLAN L 14**

**BAUGEBIET: GEWERBEGEBIET 2**

## **GEMEINDE GRABEN**

OT LAGERLECHFELD  
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 07.09.1997  
geändert, den 13.01.1998



**ALOIS STROHMAIER**  
DIP. ING. UNIV. ARCHITEKT BDB/VFA  
POSTSTECH 1165  
86362 STADTBERGEN

**DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROHMAIER  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

Die Gemeinde Graben erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan für das Gebiet - Gewerbegebiet 2 als

## **Satzung**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1:1000 mit Zeichenerklärung,  
Verfahrensvermerke und Übersichtspläne

Teil B - Textliche Festsetzungen

Teil C - Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes, Geltungsbereich**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekten BDB/VFA A. Strohmayr, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 07.09.1997 (in der Fassung vom ..... ) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet - GE - im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung - BAUNVO - i.d.F. der Bekanntmachung 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. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind zugelassen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

## **§ 5 Zahl der Vollgeschoße**

- 5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.
- 5.2 Innerhalb der Baufenster gelten folgende max. Traufhöhen:
  - bei 2-Vollgeschoßen
    - östlich der Gewerbestraße 9,00 m
    - westlich der Gewerbestraße 8,00 mgemessen vom natürlichen Gelände aus.

## **§ 6 Bauweise**

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von über 50 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung, errichtet werden.

## **§ 7 Immissionsschutz**

- 7.1 Westlich der Gewerbestraße ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig und darf nicht überschritten werden.
- 7.2 Östlich der Gewerbestraße ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zulässig und darf nicht überschritten werden.

## **§ 8 Grünordnung**

### **8.1 Ortsrandeingrünung**

Auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden privaten Flächen im Westen ist eine (als Ortsrandeingrünung) geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindesttiefe von 5,00 m zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen (Pflanzgröße 80-125 cm). Zusätzlich sind alle 8-10 lfdm Pflanzstreifen mit Bäumen der I. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu setzen, dazwischen einen Baum der II. Wuchsklasse.

### **8.2 Mindestens 20% der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten.**

### **8.3 Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen (Arten siehe 8.4).**

### **8.4 Gehölzzusammensetzung**

- a) Bäume: Winterlinde, Esche (I. Wuchsklasse), Hainbuche, Feldulme, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Birke usw. (II. Wuchsklasse, Heister)
- b) Sträucher: Hasel, Hartriegel, Linguster, Schneebere, Wolliger Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Flieder usw.

## **III. Gestalterische Festsetzungen**

### **§ 9 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf hierbei bis max. 38° betragen.**

- 9.1 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 9.2 Ausnahmsweise dürfen bei den zulässigen Wohngebäuden auch steilere Dächer bis max. 45° errichtet werden, wenn sie sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügen.
- 9.3 Bei Gebäuden über 50 m Gesamtlänge ist nach mind. 40 m im Grundriß ein Versatz der Außenwände um mind. 2,00 m vorzusehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann oder

wenn aus produktionsbedingten, betrieblichen Gründen ein Versatz der Außenwände den Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.

## **§ 10 Werbeanlagen**

Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzutragen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 40 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden.

Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

## **§ 11 Geländeveränderungen**

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

## **§ 12 Höhenlage der Gebäude**

- 12.1 Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen an der jeweiligen Hinterkante Erschließungsstraße im Eingangsbereich.
- 12.2 Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Verladerampen o.ä.).

## **§ 13 Einfriedung**

Im Gewerbegebiet dürfen Einfriedungen von 1,00 bis 2,00 m einschl. Sockel errichtet werden.

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind, Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

## IV. Schlußbestimmungen

### § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Graben, den ..... 18.2.1938

J. Winkel  
H. Winkel, 1. Bürgermeister

