

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN L15

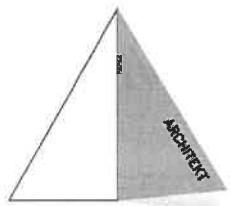
BAUGEBIET

„GEWERBEGEBIET 3“

GEMEINDE GRABEN

OT LAGERLECHFELD

Stadtbergen, den 2000-04-25
geändert, den 2000-06-13



ALOIS STROHmayr
DPLING. UNIV. ARCHITEKT BDB/VFA
POSTFACH 165
86391 STADTBERGEN

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

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. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl.S.66) folgenden Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet – Gewerbegebiet 3 – als

S A T Z U N G

I Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A – Planzeichnung im M 1 : 1000 mit Zeichenerklärung, Verfahrensvermerke, Übersichtsplan und Flächennutzungsplanausschnitt

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, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 2000-04-25(in der Fassung vom 2000-06-13) 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 Bau-nutzungsverordnung – Bau NVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G 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
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

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.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Ausnahmsweise sind höhere Grund- und Geschossflächenzahlen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.
- (2) Innerhalb der Baufenster gelten folgende max. Traufhöhen
bei 2 Vollgeschoßen
im östlichen Bereich 9,00 m
im westlichen Bereich 7,50 m
gemessen vom natürlichen Gelände aus.

§ 6 Bauweise

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

§ 7 Immissionsschutz

- (1) Das Baugebiet liegt in Zone Ci des Militärflugplatzes - Lechfeld. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten, äquivalenten Dauerschallpegel von 64 dB (A) bis 67 dB (A) zu rechnen. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmass von mindestens 40 dB (A) aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten die flächenbezogenen Schalleistungspegel Lwa von tags/nachts 65/50 dB (A) nicht überschreitet.
- (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen gegeben ist.

§ 8 Grünordnung

- (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 Bäumen der I. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu setzen, dazwischen jeweils ein Baum der II. Wuchsklasse.
- (2) Mindestens 25% der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten.
- (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 8.6).
- (4) PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge) und mit Bäumen 1. Ordnung der Artenliste zu begrünen.

- (5) Sonstige nicht überbaute Flächen, die gewerblich genutzt werden (z.B. Lagerflächen), müssen eingegrünt werden. Bei einer Größe über 100 qm sind diese Flächen durch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern, soweit die beabsichtigte Nutzung dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.
- (6) Gehölzzusammensetzung
 - a) Bäume: Winterlinde, Esche (I. Wuchsklasse), Hainbuche, Feldulme, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Birke usw. (II. Wuchsklasse, Heister)
 - b) Sträucher: Hasel, Hartriegel, Linguster, Schneebiere, wolliger Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Flieder usw.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf hierbei bis max. 38° betragen.
- (2) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- (3) Ausnahmsweise dürfen bei den zulässigen Wohngebäuden auch steilere Dächer bis max. 45° errichtet werden, wenn sie sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügen.
- (4) 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.

- (5) Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sowie Gasverteilerstationen sind nur mit Satteldächern zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzutreffen. 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.

- (2) Nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamers) sind nicht zulässig.

§ 11 Geländeveränderungen

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

§ 12 Höhenlage der Gebäude

- (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.
- (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.

§ 14 Versorgungsanlagen

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

IV. Schlußbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Graben, den 1. Januar 2001

H. Winkler, 1. Bürgermeister

