



Die Gemeinde Graben erlässt auf Grund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Bausgesetz (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – (Bay-BO) –, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigten Bebauungsplan „Zwölferweg“ als

SATZUNG

A. Festsetzung durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich

- 1.1  Geltungsbereich
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Maß der Nutzung

2.0 Art der baulichen Nutzung

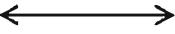
- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,30
Hinweis: Im bauaufsichtlichen Verfahren ist immer eine Geschossflächenberechnung mit Ermittlung der GRZ und GFZ beizufügen.
- 3.2 0,30 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,30
- 3.3 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgeschoss
Hinweis: Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

4.0 Bauweise

- 4.1 o offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2 a1 abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO): Die Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 sind als verkettete Bebauung (=Hauptgebäude und Zwischengebäude) zu errichten; Firsthöhe Zwischengebäude mindestens 4,50 m.
- 4.3 GO Grundrissorientierung: Auf den Parzellen 1 und 2 sind an der Nord- und Ostfassade keine Fenster von Wohn- und Kinderzimmern zulässig.
- 4.4  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.5  Baugrenze
- 4.6 entfallen
- 4.7 Ga/St Garagen/ Stellplätze
- 4.8 SD Satteldach; Dachneigung 38 – 45 Grad; bei Garagen mind. 35 Grad

- 4.9  Firstrichtung bindend; die Hauptfirstrichtung kann auch um 90 Grad gedreht werden, jedoch nicht bei den Parzellen Nr. 16, 22, 31 und 35
- 4.10  Einfahrt zwingend; andere Zufahrten sind unzulässig

5.0 Verkehrsfläche

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße
- 5.4  Verkehrsberuhigter Bereich

B. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN-VO festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind hier nicht zulässig (gem. §§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 4 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstückgrößen und Hausbreiten

- 2.1 Es gelten die im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen, in Verbindung mit der max. zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der eingetragenen Geschosse und der max. zulässige Wandhöhe.
Die in den Dachgeschossen liegenden Geschossflächen sind nicht anzurechnen.
In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.

- 2.2 Mindestgrundstücksgrößen im allgemeinen Wohngebiet
Folgende Mindestgrundstücksgrößen dürfen nicht unterschritten werden:
Einzelhäuser 450 qm

- 2.3 Pro Einzelhaus (=Wohngebäude i.S.d. § 9 Abs. 6 BauBG) sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

2.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten, sofern durch Baulinien oder abweichende Bauweisen nichts anderes festgelegt ist.

3.0 Höhenlage und Wandhöhen

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Rohdecke des Erdgeschosses darf max. 0,35 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Zufahrtsseite) liegen.

- 3.2 Die Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO wird mit max. 4,00 m festgelegt.

4.0 Äußere Gestaltung

- 4.1 -entfallen-

4.2 Zusammenzubauende Gebäude (z.B. Garagen und Nebengebäude) sind in Dachform profilgleich und im Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

4.3 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidung in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine sind unzulässig.
Holzblockhäuser sind unzulässig, Holzhäuser sind zulässig.

4.4 Dächer

Bei allen Gebäuden sind nur in einer Fläche durchlaufende Satteldächer mit mittig verlaufendem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers und mit gleicher Dachneigung zulässig. Bei allen angebauten, untergeordneten Nebengebäuden/ Garagen sind auch angeschleppte Pultdächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind für Garagen und Nebengebäude begrünte Flachdächer.

Als Dacheindeckungsmaterial sind naturfarbene Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.

4.5 Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50 cm zulässig. (Zusatz siehe Anhang)

4.6 Dachaufbauten

Pro Wohngebäude ist nur ein aus der Wandfläche zu entwickelnder Zwerchgiebel mit einer Breit von max. 3,00 m zulässig, Wandvorsprung max. 0,60 m; andere Bauteile, z.B. Balkone, dürfen ebenfalls nicht weiter vortreten. Der First muss sich mind. 1,25 m dem Hauptfirst unterordnen. Es sind nur Dachgauben bis zu einer Ansichtsbreite von 1,30 m zulässig, Abstand zum Ortgang mind. 2,0 m, untereinander mind. 1,0 m. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zusätzlich ist ein gläsernes Firstoberlicht mit max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.7 Sonnenenergieanlagen sind bis 25 % der Dachfläche zulässig. Sie sind gestalterisch in die Dachfläche einzufügen.

5.0 Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

5.1 Für die erste Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für die zweite Wohneinheit ein zusätzlicher.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Ein Stellplatz pro Parzelle ist auch außerhalb des festgesetzten Bauauraumes allgemein zulässig. Die Anforderungen des Art. 52 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

Zufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen im WA maximal 3,50 m breit sein.

Der Stauraum vor Garagen beträgt min. 5m.

5.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 8,0 qm pro Parzelle und einer Wandhöhe bis 2,3 m mit Satteldach zulässig.

6.0 Bodenschutz, Grünordnung (Grünflächen, erhaltenswerter Baumbestand)

6.1 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Zur Durchführung der Pflanzung ist eine Sicherheitsleistung (z.B. Bankbürgschaft) von 1.500,- DM zu leisten.

Die nach der Festsetzung vorhandenen ortsbildprägenden Freiflächen und deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

6.2 Öffentliche Grünflächen (= Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2)

Der innere Grüngzug (A2) ist als extensive Wiese mit Versickerungsmulden und mit einzelnen Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten.

Die Ortsrandeingrünung im Westen (A1) ist als optisch wirksame Baum – und Strauchkulisse zu erstellen.

Entlang der Vertiefungen für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind kulissenartig gegeneinander versetzte Baum- und Strauchhecken, mindestens 3-reihig, in einer Pflanzdichte von mind. 1 St/ 3 qm Gesamtgrünfläche, bei einem Heisteranteil von 75 Stück mit Mindestpflanzgröße von 175 – 200 cm und einen Baumanteil von mindestens 15 Hochstämmen der I. und II. Wuchsklasse STU 16 – 18 cm sowie einer Mindestpflanzgröße für Sträucher von 60 – 100 cm zu pflanzen.

Es sind ausschließlich heimische Gehölze gemäß Pflanzlisten Ziffer B.6.7 – in der Baumschicht vorwiegend Kiefern und Eichen – zu verwenden.

Die übrigen Flächen sind als Magerstandort für die Entwicklung einer standortgerechten Gras- und Krautschicht auszubilden.

6.3 Die öffentlichen Straßenflächen dürfen nur in dem unbedingt erforderlichen Maße versiegelt werden. Ansonsten müssen die anderen Straßflächen und die Gehwegflächen in den Grüngügen in wassergebundener Ausführung angelegt werden. Der Spielplatz ist gem. DIN 18034 zu gestalten; die Gefährdung der Kinder durch giftige Pflanzen ist auszuschließen.

6.4 Gestaltung privater Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig. Je 200 qm angefangener Grundstücksfläche ist mindestens je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Festgesetzte Bäume im privaten Bereich können darauf angerechnet werden. Empfohlene Gehölze siehe Ziffer B.6.7.

6.5 Fassadenbegrünung

Pro 5 m Wandlänge weitgehend ohne Fenster und Türen ist mindestens eine wüchsige Kletterpflanze zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Arten bzw. bei ungeeigneter Fassadenausführung sind Kletter- und Rankhilfen anzubringen. Empfohlene Arten siehe Ziffer B.6.7.

6.6 Einfriedungen

Es sind nur max. 1,20 m hohe, naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Struktur zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien (z.B. Betonrandplatten) dürfen nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Geschnittene Hecken sind zum öffentlichen Raum hin unzulässig.

6.7 Pflanzlisten

- a. Bäume: Hainbuche, Gemeine Esche (I. Wuchsklasse), Gemeine Kiefer, Stiel-Eiche, Gemeine Eberesche, Winterlinde, Gemeine Berberitze, roter Hartriegel, Wald-Hasel, Weiß-Dorn, Seidelbast, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball
Obstbäume usw. (II. Wuchsklasse, Heister)
- b. Sträucher: Hasel, Hartriegel, Liguster, Schneebere, Wolliger Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Flieder usw.
- c. Klettergehölze: Gemeine Waldrebe, Efeu, Wilder Wein

7.0 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (Oberflächenentwässerung)

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen, als Brauchwasser für WC etc. benutzt, zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungs-Flächen breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138), wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

8.0 Fluglärm

Das Baugebiet liegt in Zone Ci des Militärflugplatzes. 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.

Sämtliche unmittelbar ins Freie führende Türen (Außentüren) von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrennten Rahmen auszuführen.

Die Fenster, Türen und Wandelemente sind fugendicht einzubauen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.0 durch Planzeichen

1.1  vorhandene Grundstücksgrenze

1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.3  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

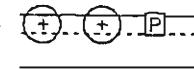
1.4  vorgeschlagene neue Gebäude

1.5  vorhandene Gebäude

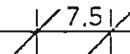
1.6 70 Flur-Nr., z.B. 857

1.7  Parzellen-Nummer, z.B. 3

1.8  O3N Relevante Immissionsorte, z. B. IO3N; Ziffer 2. 4: Beschreibung der untersuchten Immissionsorte; lt. Gutachten Fa. BEKON, Landshut / Augsburg, Auftragsnr. 9083LA-G1.doc

1.9  Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, Parkplatz

1.10  Trafostation geplant

1.11  Maße in Metern. z.B. 7,5 m

1.12  Lärmschutzzonen, z. B. Ci

2.0 durch Text

2.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

- Die Abwässer der Bauvorhaben sind der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen, die einschlägigen Satzungen und Vorschriften sind zu beachten; ebenfalls ist der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zwingend.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

2.2 Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Sonnenenergienutzung eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc).

2.3 Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die Kabelverteilungsschränke sind vorderbündig in die Einfriedungen einzubauen, um Behinderungen im öffentlichen Straßenraum auszuschließen.

2.4 Die Zufahrtsstraßen sind nach den einschlägigen DIN-Normen zu errichten (Feuerwehr: Tragfähigkeit mind. für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)). In Abständen bis zu 80 m sind Unter- oder Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/ min und 4 bar Ausgangsdruck zu errichten.

2.5 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sofort zu informieren.

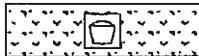
2.6 Pflanzabstände

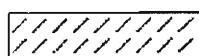
Entlang der landwirtschaftlichen Flur sind folgende Pflanzabstände zur Grenze einzuhalten; Großkronige Bäume: mind. 4 m, Kleinkronige Bäume, Obstbäume und Sträucher: mind. 2 m. Sofern Nachbarn der anderen Baugrundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände natürlich unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

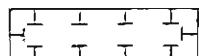
2.7 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenrente) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme inbegriffen sind.

5.5 G+R Geh- und Radweg

6.0 Grün- und Freiflächen

6.1  Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Spielplatz

6.2  Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.3  Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gem. Ziffer 6.2 des Textteils

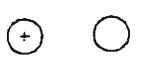
6.4  Ausgleichsmaßnahme 1 für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich für die Versiegelungen von Straßen und Wegen

6.5  Ausgleichsmaßnahme 2 für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich für die überbauten Grünflächen

6.6 Pflanzgebote

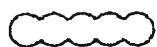


zu pflanzende großkronige Bäume, mit / ohne Standortbindung



zu pflanzende kleinkronige Bäume und Obstbäume, mit / ohne Standortbindung

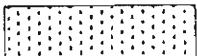
Arten gemäß Ziffer B.6.7. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt; geringe Abweichungen hinsichtlich Standort sind zulässig.



zu pflanzende Sträucher, mind. 1 Strauch je 2 qm

Arten gemäß Ziffer B.6.7.

6.7



Flächen, die nicht eingefriedet werden dürfen.

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 Gebäudefront mit erhöhten Schallimmissionen; die schalltechnischen Anforderungen der Ziffer A.4.2 und 4.3 sind einzuhalten.

7.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärm- und Sichtschutzwand, Mindesthöhe 1,5 m über Oberkante Fahrbahn Zwölferweg