

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. L20

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET : "ZWÖLFERWEG 2"



**GEMEINDE GRABEN  
OT LAGERLECHFELD  
LANDKREIS AUGSBURG**

**Stadtbergen, den 11.05.2004  
geändert, den 14.06.2005  
geändert, den 27.09.2005**

**Strohmayr Architekten**

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLÄNER  
ALOIS LUDWIG STROHMAYR  
ARCHITEKT  
MARKT STADTBERGEN  
Tel. 0821/243120  
Fax. 0821/431016  
E-Mail: [info@strohmayr-architekten.de](mailto:info@strohmayr-architekten.de)



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

S4-03 - Ma

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der §§ 1 a, 2 Abs. 1, 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. L 20 für das Gebiet – "Zwölferweg 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 Strohmayr, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 11-05-2004 (in der Fassung vom 27-09-2005), 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 dienende 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) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Im Geltungsbereich sind nur Einzel- / Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

#### **§ 5 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene 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 m<sup>2</sup> zulässig; jedoch nicht im Vorgartenbereich bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

## § 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 nördlichen Ortsrand ist, wie im Plan dargestellt, eine Randeingrünung des Baugebietes 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:

<b>Sträucher</b>	
Berberitz	<i>Berberis vulgaris</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weiße Dorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weiße Dorn	<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>

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

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

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

- (3) Für die Durchgrünung sind pro Baugrundstück zwei Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse in der Nähe des Gebäudes zu pflanzen (Hausbaum). Anstelle der Laubbäume kann auch ein Obstbaum - Hochstamm gepflanzt werden.
- (4) Im Bereich der Grüninseln von Straßenverkehrsflächen sind - wie zeichnerisch dargestellt - heimische Laubbäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Arten: Gemeine Esche, Winterlinde, Stieleiche.
- (5) Öffentliche Grünflächen (= Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahmen A1)

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 m<sup>2</sup> Gesamtgrünfläche, bei einem Heisteranteil von 75 Stück mit Mindestpflanzgröße von 175 – 200 cm und einem 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 § 8 Abs. 2 – in der Baumschicht vorwiegend Kiefern und Eichen – zu verwenden.

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

- (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) Landwirtschaft

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (im Westen) entstehenden Emissionen sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen (ortsüblich).

### (2) Fluglärm

Das Baugebiet liegt in Zone C i 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 Schallschutzkategorie 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.

#### Hinweis.

Eine übliche Nutzung der Frei- Gartenbereiche mit den entsprechenden, einem Wohngebiet zuzuordnenden Ruhe ist im Lärmschutzbereich nicht immer gegeben und kann nicht erwartet werden.

### (3) Sportanlagen

Für die beiden östlichen Gebäude ergeben sich durch die Sportanlagen an der Ostfassade Überschreitungen der Immissionsrichtwerte - 4,9 dB(A) beim nördlichen Gebäude und 2,2 dB(A) beim südlichen Gebäude.

An der Nordseite der Gebäude beträgt die Überschreitung beim nördlichen Gebäude noch 1,1 dB(A) und beim südlichen Gebäude noch 1,0 dB(A).

Es wird daher festgesetzt, dass, die Ruheräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind (Grundrißorientierung).

## § 10 Ausgleichsflächen

### (1) Am westlichen Rand ist eine Fläche von ca. 535 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ausgewiesen und festgesetzt..

### (2) Ausgleichsverpflichtung

Für die Eingriffe durch diesen Bebauungsplan werden keine ökologischen Ausgleichsflächen notwendig ( siehe Begründung ).

## § 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 oder Schächte 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, Walmdächer, 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 Bebauung von:

I+D Satteldach mit 38° - 45°

II Satteldach/ Walmdach mit 13° - 25°, oder ein Pultdach mit max. 15°

- (2) Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Die Trauf- und Firsthöhe sind einander anzugleichen.
- (3) Nebengebäude und Garagen sind mit Sattel-/Pult- und Flachdächern zulässig.  
Bei einer Bebauung von I + D ist ein Satteldach mit 25° bis 45° zulässig.  
Bei einer Bebauung von II Vollgeschossen ist ein Satteldach oder Walmdach von 13° bis 25° oder ein Pultdach mit 5° bis 15° zulässig.

Die Dachneigung des zugehörenden Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung empfohlen.

- (4) 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. 25 cm.
- (5) 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.

- (6) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als  $35^\circ$  zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzelnen oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortsgang entfernt sein.  
Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (7) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit 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 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) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- (6) Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten (ohne Stauraumüberdachung).
- (7) 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. Südlich der Erschließungsstraße muss die Einfriedung mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Bei Maschendrahtbefestigungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe § 8 Abs. 2).

- (2) Sichtbare Sockel und Formhecken sind entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand nicht zulässig.

### **§ 15 Höhenlage der Gebäude**

Die Sockelh e, d.h. die H e des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

### **§ 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 Grenz berbauung durch Betonr ckenst tzen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

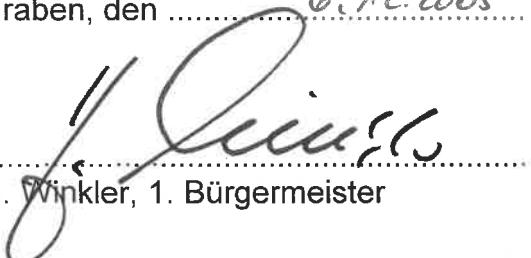
## **IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 18 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem  s § 10 BauGB in Kraft.

Graben, den ..... 6.12.2005

H. Winkler, 1. Bürgermeister



(Siegel)