

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. L 22

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET : "LAGERLECHFELD WEST 1"



GEMEINDE GRABEN
OT LAGERLECHFELD
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 13.07.2004

geändert, den 04.04.2006
geändert, den 18.07.2006
geändert, den 21.11.2006

Strohmayer Architekten

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANNER
ALOIS LUDWIG STROHMEYR
AM GRABEN 15
86391 STADTBERGEN
Tel. 0821/243120
Fax. 0821/431016
E-Mail info@strohmayer-architekten.de

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Strohmayer".



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

S4-09 Ma/JÖ

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt auf Grund der § 1 - 4, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl.I.S.1359), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.I.S.434) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl.I.S.287) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.I.S.797 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl.I.S. 962), folgenden Bebauungsplan **Nr. L 22** für das Gebiet: "**Lagerlechfeld West 1**" 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 Flächennutzungsplan M 1: 5 000
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Teil B - textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
mit Umweltbericht
- Teil D - Zusammenfassende Erklärung

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Strohmayr Architekten, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan vom 13.07.2004 (in der Fassung vom 21.11.2006), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung mit Umweltbericht 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 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. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden 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 zulässig.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse I+D (Zahl ohne Kreis), gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden (das zulässige Dachgeschoss darf ein Vollgeschoss sein).
- (2) 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.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 20 m² zulässig.

§ 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 fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen haben mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen.

Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16 - 18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60 - 100 cm, entsprechend der Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.

Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

(2) Verkehrsbegleitgrünflächen

Entlang der Lechfelder Straße, sowie im Bereich der inneren Erschließungsstraßen sind wie zeichnerisch dargestellt, Laubbäume der 1. Wuchsklasse zu pflanzen.

(3) Ortsrandgestaltung im Westen

Am westlichen Ortsrand zur Landwirtschaft hin ist, wie im Plan dargestellt, eine Randeingrünung des Baugebietes auf Privatgrund, als geschlossene Baum- und Strauchbepflanzung in einer Mindesttiefe von 5,00 m zu errichten. Formhecken sind nicht zulässig.

(4) Baugrundstücke

Für die Durchgrünung ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum - Hochstamm - gepflanzt werden.

(5) Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

(6) Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Qercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula verrucosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>

Sträucher	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

§ 9 Ausgleichsflächen

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

§ 10 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), wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

§ 11 Immissionsschutz

(1) Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA03-091-G01.doc vom 20.08.2003 ergeben sich die folgenden Festsetzungen:

- Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) aufweisen.
- Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
- Sämtliche unmittelbar ins Freie führende Türen (Außentüre) von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrennten Rahmen auszuführen.
- Die Fenster, Türen und Wandelemente sind fugendicht einzubauen.
- Für Schlaf und Kinderzimmer der Wohngebäude entlang der Lechfelder Straße ist mindestens ein Fenster zur Belüftung an der Südfassade erforderlich, bzw. aktive Belüftungseinrichtungen einzubauen. Die Belüftungseinrichtungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 40 dB (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren) aufweisen. Lärmschutzfenster bzw. Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

(2) Landwirtschaft

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

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer

(1) Hauptgebäude (I+D)

Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Firstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

Die zulässige Wandhöhe darf 4,00 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand bis UK- Sparren in Verlängerung der Außenwand.

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.

Hauptgebäude (II)

Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Firstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

Die zulässige Wandhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten, gemessen von OK- Fahrbahnrand bis UK- Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einem durchgehenden Pultdach über das gesamte Gebäude ist bei einer Seite eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte $\pm 1,5$ m anzuordnen.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v. H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

Zulässig sind:

Hauptgebäude	Dachform	Dachneigung
I+D	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach / Walmdach Krüppelwalmdach	25° - 45°
II	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach / Walmdach / Pultdach	8° - 25°

(2) Nebengebäude und Garagen

Zulässig sind:

Hauptgebäude	Dachform Nebengebäude	Dachneigung
I+D	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach• Flachdach	25° - 45°
II	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach / Walmdach / Pultdach• Flachdach	max. 25°

Die Dachneigung des zugehörenden Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden. Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung empfohlen.

(3) Dachüberstand

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.

(4) Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzelne oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein.

Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(5) Gestaltung Doppelhäuser

Dacheindeckungsmaterialien sind einheitlich zu wählen. Die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzulegen.

(6) Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

§ 13 Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- (1) Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ - Stellplätze zu errichten, für jede weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) zählt nicht als Stellplatz.
- (2) Garagen und Carports sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungsline entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden. Die Entwässerung (Oberflächenwasser) des Stauraumes muss innerhalb der Fläche erfolgen. Das Gefälle darf nicht bis zur öffentlichen Fläche reichen. Der Tiefpunkt muss mindestens 1,5 m von der öffentlichen Fläche entfernt sein.
- (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 Straßenbegrenzungsline reichen.
- (4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen. 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 einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
Wahlweise können die Garagen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- (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 Materialien

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 15 Einfriedungen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig.

Bei Maschendraht einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen - Arten siehe Pflanzliste § 8 Abs. 7.

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

§ 16 Gelände veränderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

§ 17 Höhenlage der Gebäude

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

§ 18 Versorgungsanlagen

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

§ 19 Sonstige 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.

Hinweis:

Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, ist zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Graben, den

(Siegel)

.....
H. Winkler, 1. Bürgermeister