



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Gemeinde Graben, den 08.02.23

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

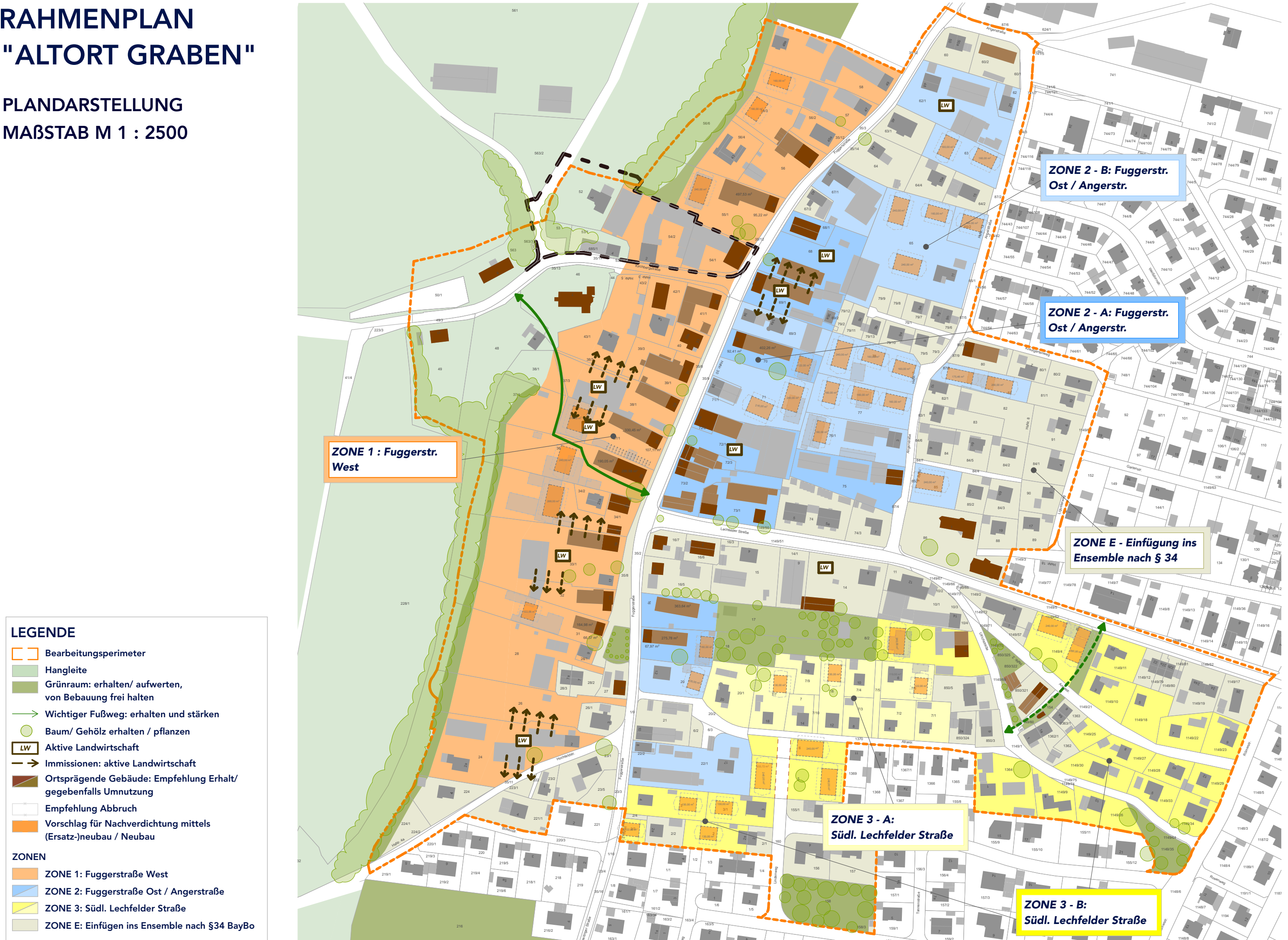
Verfasser: Häupl Kunze Seeholzer ORTEGESTALTEN GbR
Fleischerstraße 16
80337 München

RAHMENPLAN "ALTORT GRABEN"

Planerische und textliche Festsetzungen



PLANDARSTELLUNG
MAßSTAB M 1 : 2500



RAHMENPLAN

"ALTORT GRABEN"

LEGENDE RAHMENPLAN

ZONE 1 UND ZONE 2

ZONE 1: *Fuggerstraße West*

- 1.Reihe: Bestand erhalten/ ggf. Umnutzen
falls nicht möglich:
Ersatzneubau Baufeld Norden
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m, SD, DN= $\leq 50^\circ$, B= max. 13m
- 2.Reihe: Umnutzung / Ersatzneubau
>> Verdichten
max. II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 11,0m, SD/WD, DN=30°-45°, B=10-12m
- 3.Reihe: Art und Maß der baulichen Einfügung
sind im Einzelfall zu entscheiden
(Außenraum gemäß §35)
>> Bebauung max. bis 5m vor Hangfuß möglich
GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen
max. 6 WE / 1000m² ; max. 9 WE / 1500m²



Bestand II+D

ZONE 2 - A: *Fuggerstr. Ost / Angerstr.*

- 1.Reihe: Bestand / Ersatzneubau
Baufeld Norden
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m, SD, DN= $\leq 50^\circ$, B= max. 13m
- 2.Reihe: Umnutzung / Ersatzneubau
>> Verdichten
max. II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 11,0m, SD/WD, DN=30°-45°, B=10-12m
GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen
max. 3 WE / 500m²



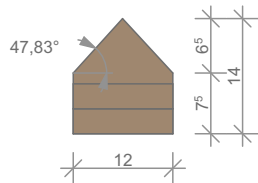
Bestand II+D

ZONE 2 - B: *Fuggerstr. Ost / Angerstr.*

- 1.Reihe: Neubau >> Baufeld Norden
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m, SD, DN= $\leq 50^\circ$, B= max. 13m
- 2.Reihe: Neubau >> Verdichten
max. II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 11,0m, SD/WD, DN=30°-45°, B=10-12m
GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen
max. 3 WE / 500m²

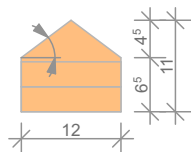


1.Reihe:



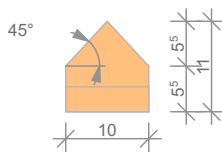
Bestand

2.Reihe:



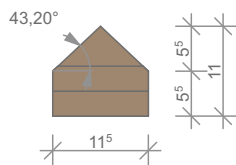
Neubau

oder...



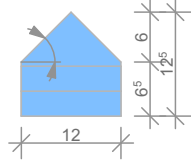
Neubau

1.Reihe:



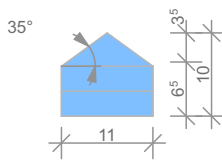
Bestand

2.Reihe:



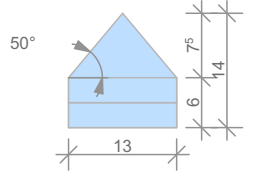
Neubau

oder...



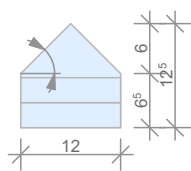
Neubau

1.Reihe:



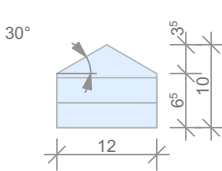
Neubau

2.Reihe:



Neubau

oder...



Neubau

RAHMENPLAN "ALTORT GRABEN"

LEGENDE RAHMENPLAN ZONE 3 UND ZONE „E“

ZONE 3 - A: *Südl. Lechfelder Straße*

Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau
empfohlene Kennzahlen zur Innenentwicklung:
GRZ ca. 0,2, GRZ max. 0,25 inkl. Garagen und
Nebenanlagen (ohne Zufahrten, STP,...)
I+D, WH= max. 4,5m, FH= max. 11m,
SD, DN= $\leq 55^\circ$, B= max. 12m
max. 3 WE / 500m²

ZONE 3 - B: *Südl. Lechfelder Straße*

Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau
>> empfohlene Kennzahlen zur Innenentwicklung:
GRZ ca. 0,2, GRZ max. 0,25 inkl. Garagen und
Nebenanlagen (ohne Zufahrten, STP,...)
II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 12,5m,
SD, DN= 30° - 45° , B= 10 - 12m
max. 3 WE / 500m²

ZONE "E"

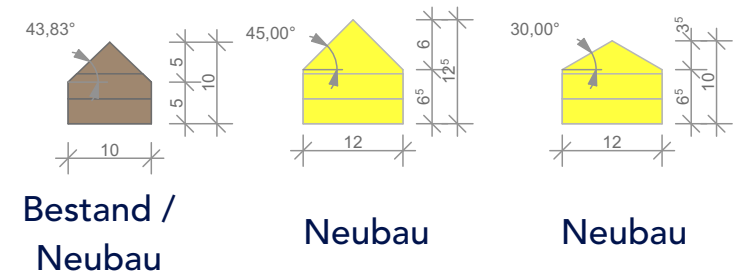
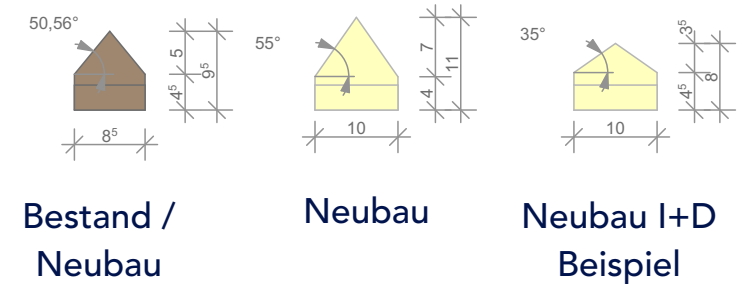
Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau
Empfehlungen zur Innenentwicklung
> ortsbildprägende Gebäude möglichst erhalten
> bei Neubauten Wahl von ruhigen Baukörpern
unter Berücksichtigung von §34
> GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen
> max. 3 WE / 500m²



Bestand I+D



Bestand II+D



Allgemeine ergänzende Hinweise:

Bei allen Interventionen sind die geltenden Abstandsflächen
gemäß BayBo zu berücksichtigen.

Die STP-Anzahl gemäß geltender Satzung ist zu beachten.

Garagen welche stark in den Straßenraum wirken, sind zu vermeiden.

Empfehlung hierbei: Integration überdachter Stellplätze in das Hauptgebäude.

RAHMENPLAN

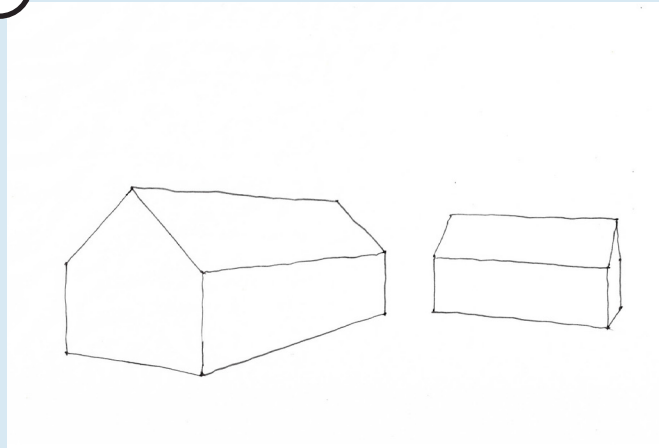
"ALTORT GRABEN"

5

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

In Ergänzung zu den Vorgaben aus dem Rahmenplan werden exemplarisch für den Bereich entlang der Fuggerstraße folgende konkreten Gestaltungsempfehlungen für künftige Entwicklungen gemacht:

1



STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIE

Der Bereich entlang der Fuggerstraße zeigt primär folgende städtebauliche Struktur:

- großformatige Kubaturen
- L-/ U-förmige Gebäudestellung mit großem Hauptgebäude an der Straße + kleinerem Rückgebäude
- Giebelständigkeit zur Straße verbunden mit knapp bemessener Vorzone zum Gehweg
- zweigeschossige Bauweise + großer Dachraum
- durch die Gebäudestellung wird ein Hofraum arroniert, welcher sich zur Straße hin öffnet

Die bestehende städtebauliche Grundstruktur bietet eine hohe räumliche Qualität und wurde somit auch Grundlage des Rahmenplans für den Altort von Graben.

2



GEBÄUDE-/ FASSADENGESTALTUNG

Der bauliche Bestand ist geprägt durch:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45°
- kleinteilige Ziegeldachdeckung
- Fassadengestaltung mittels:
 - > Putzfassaden
 - > Gesimsen am Giebel und Ortgang
 - > Betonung der Fensterstürze
 - > ruhige Fenstergliederung

Eine Orientierung an einer ortstypischen Fassadengestaltung wird auch bei künftigen Interventionen/ Neubauten empfohlen.

3



FREIRAUMGESTALTUNG

Das Ortsbild im Altort wird stark auch durch die Freiräume geprägt. Teils sehr qualitativ öffnen sich die Vorgärten und Hofräume zum Straßenraum. Hierauf aufbauend werden folgende Gestaltungsempfehlungen gemacht:

- versiegelte Flächen soweit möglich vermeiden
- ortstypische Gestaltung der (Vor-)Gärten mit heimischen Pflanzen (>> „Bauerngärten“)
- Vorsehen/ Erhalt ortstypischer Hofbäume
- Sofern eine Einfriedung erforderlich ist - Vorsehen von niedrigen, nicht komplett geschlossenen Einfriedungen (z.B. mittels Staketenzaun).

4



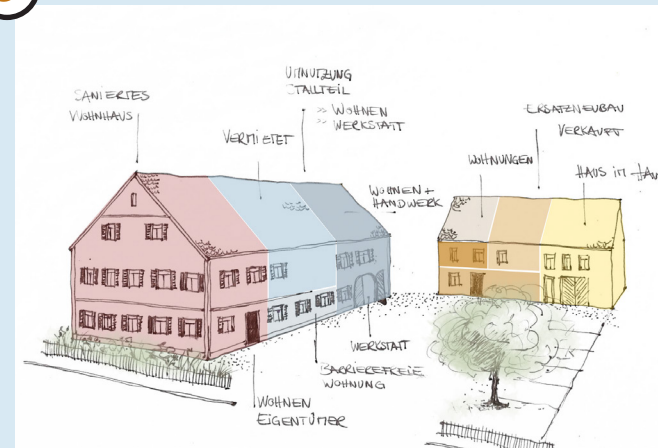
STELLPLÄTZE

Je nach Nutzungsart bzw. Anzahl der Nutzungseinheiten fällt eine unterschiedlich hohe Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen an.

Empfehlungen, damit hierbei qualitätsvolle Freiräume erhalten bleiben und der ruhende Verkehr das Ortsbild nicht negativ dominiert, sind:

- Garagengebäude, welche stark in den Straßenraum wirken, sind zu vermeiden. (> Integration überdachter Stellplätze in das Gebäudeensemble)
- Durch eine adäquate Begrenzung der offenen Stellplätze soll verhindert werden, dass die Hofräume/ Freiflächen zum reinen Parkplatz werden.

5



(RE-)AKTIVIERUNG VON LEERSTAND

Innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Altorts von Graben bietet sich viel potenzielle Fläche für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Der Großteil des im Rahmenplan erfassten Umgriffs ist hierbei dem Bereich „Dorfgebiet“ gemäß BauNVO § 5(1) zugeordnet.

Hier bietet sich - durch eine Reaktivierung von untergenutztem baulichem Bestand sowie eine moderate Nachverdichtung (s. Rahmenplan) - viel Potentialfläche für:

- Erweiterung des Wohnraumangebots verbunden mit einer Mischung aus gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung zulässigen Gewerbe- und Handwerkbetrieben.
- wichtig hierbei: Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist im Dorfgebiet vorrangig Rücksicht zu nehmen.