

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. ÄNDERUNG gemäß § 13 BauGB

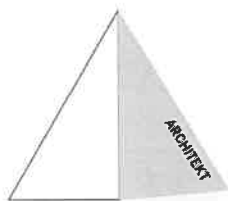
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01

BAUGEBIET :
„ GRABEN SÜD „



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 2000-12-05



ALOIS STROHMAYR
PLANNUM ARCHITECTURFACHVEREIN
AM GRABEN 15
86391 STADTBERGEN

ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDB/VFA
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 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), 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) folgende Bebauungsplanänderung für das Gebiet - Graben Süd - als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Teil A- Planzeichnung im M 1 : 1000 mit Übersichtsplan, Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Zeichnerklärung und Verfahrensvermerke.
- Teil B- Textliche Festsetzungen
- Teil C- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt der Änderung

Der mit Bescheid vom 21.07.1971 des Landratsamtes Schwabmünchen AZ. II / 3 - 610/2, genehmigte Bebauungsplan wird gemäß des Änderungsplanes vom 2000-12-05 des Architekten A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, geändert.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung -Bau NVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der Bau NVO sind **nicht** zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 1. Garage und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im Satz 1, bezeichneten Anlagen bis zu 35 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Bau NVO).

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Wobei das zulässige -D- (Dachgeschoss) ein Vollgeschoss sein darf.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 18 m² zulässig.

§ 7 Grundwasserschutz

- (1) Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen muss breitflächig versickert werden.
- (2) Zufahrten und Stauräume vor Garagen dürfen nur bis max. 50 % versiegelt werden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude / Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung (d. glw. Material) zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

- (2) Nebengebäude und Garage sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Dachneigung des dazugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise sind bei den Nebengebäuden und Garagen andere Dächer auch mit einer geringen Dachneigung zulässig, wenn eine Dachbegrünung erfolgt.

- (3) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.

Höhere Kniestöcke, die bei asymmetrischen Dachformen, Dachvor- und Dachrücksprüngen, sowie Garagen unter abgeschleppten Dächern konstruktiv bedingt sind, sind ausnahmsweise zulässig.

- (4) Dachvorsprünge dürfen bei den Hauptgebäuden am Ortgang max. 25 cm und an der Traufe max. 55 cm betragen. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden und sich in das Straßen und Ortsbild einfügen.

- (5) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind.. 2,5 m von Ortgang entfernt sein.

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

- (6) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 9 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- (1) Pro Wohnung sind 2 Kfz-Stellplätze zu errichten. Für jede weitere Wohnung ist je ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.
- (2) Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet und nicht versiegelt werden. (max. 50 %)
- (4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- (5) Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als insgesamt 8,0 m ausgeführt werden.
- (6) Transformatorstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton, darf höchstens 0,35 m betragen, bemessen von OK Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrecht gegliederte Lattenzäune herzustellen, max. Höhe 1,0 m.
- (2) Entlang der Ulrichstraße ist die festgesetzte Fläche ohne Einfriedung gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenfläche anzulegen, mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und Müllbehälterstandplätzen.

§ 12 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische, bauliche Anlagen für die Elektrizität zulässig, sofern diese aufgrund der Bestandssituation technisch erforderlich sind.

§ 13 Sonstige textliche Festsetzungen

Die Oberkante fertiggestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt.

IV. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Graben Süd im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan außer Kraft.

Graben, den 27.3.2001.....


.....
H. Winkler, 1. Bürgermeister

