



GEMEINDE GRABEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. ÄNDERUNG

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

BAUGEBIET "GRABEN SÜD"

VOM, 19.11.2013
GEÄNDERT, 02.07.2014

PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8
86199 AUGSBURG
TEL 0821 / 5899981



Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der §§ 1 - 4, der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die **5. Änderung** des Bebauungsplanes **Nr. 1** für das Gebiet **"Graben Süd"** als Satzung.

§ 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1 000
mit Übersichtsplan im M 1 : 25 000
mit Auszug aus FLNP M 1 : 5 000
mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Moschner Ölschläger Architekten Stadtplaner ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.11.2013, in der Fassung vom 02.07.2014, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung die Bebauungsplanänderung bildet.

§ 3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Graben Süd" und der 2. Änderung im Geltungsbereich der 5. Änderung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Graben Süd", sowie der 2. Änderung, erhalten nachfolgend aufgeführte Fassung.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind mit Ausnahme der Nr. 2 nicht zugelassen.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grund- und Geschossflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 6 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 7 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

8.1 Für die Hauptgebäude sind gemäß der Planzeichnung Walmdächer und Satteldächer zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m, ist eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von 4,0 m bis max. 6,0 m, ist eine Dachneigung von 8° - 28° zulässig.

Die Wandhöhe bemisst sich von Ok Hinterkante Gehweg an der jeweiligen Erschließungsstraße, bis Schnittpunkt UK-Sparren mit der Außenwand.

8.2 Die Höhe von Dachaufbauten darf 1,50 m, ihre Länge die halbe Dachlänge nicht überschreiten. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK-Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK-Sparren, darf 60 cm nicht übersteigen.

8.3 Nebengebäude und Garagen können mit Walm- oder Satteldächern entsprechend den Hauptgebäuden, oder Pult- oder Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung, ausgeführt werden.

8.4 Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden hat mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln zu erfolgen. Ein anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt. Bei Wintergärten sind auch Eindeckungen mit Glas zulässig.

8.5 Solare Anlagen sind zulässig. Ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage ist zu gewährleisten.

8.6 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzende Oberflächen dürfen bei Außenflächen (auch Dachflächen) von Gebäuden nicht verwendet werden. Bei Wintergärten ist Glas zulässig.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,25 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße, Hinterkante Gehweg.

§ 10 Garagen und sonstige Nebengebäude

- 10.1 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, an der Grundstücksgrenze zu errichten.
Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle, aber innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- 10.2 Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 25 m² zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 10.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 10.4 Der Vorplatz (Stauraum) von Garagen und Carports darf nicht eingefriedet werden.

§ 11 Einfriedung

- 11.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrecht gegliederte Lattenzäune herzustellen.
Betonsockel dürfen höchstens 0,30 m betragen. Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf 1,10 m nicht überschreiten.
- 11.2 Anders gestaltete Zäune sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügen.

§ 12 Inkrafttreten

- 12.1 Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- 12.2 Gleichzeitig treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Graben Süd" in den von der 5. Änderung erfassten Bereichen außer Kraft (Bebauungsplan und 2. Änderung).

Gemeinde Graben, den

(Siegel)

.....
Andreas Scharf, 1. Bürgermeister