

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 18

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET: "SÜDLICH ULMENSTRASSE"



## GEMEINDE GRABEN

LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 04.04.2006  
geändert, den 26.09.2006

#### Planung:

### Strohmayr Architekten

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER  
ALOIS LUDWIG STROHMAYR  
AM GRABEN 15  
86391 STADTBERGEN  
Tel. 0821 / 24332-0  
Fax.. 0821 / 431016  
E-Mail info@strohmayr-architekten.de

#### Landschaftsarchitekt:

### Christoph Goslich

DIPL. - ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

WOLFGASSE 20  
86911 DIESEN - ST. GEORGEN  
Tel. 08807 / 69 56  
Fax. 08807 / 14 73  
E-Mail goslich@web.de

S5-20 Ma / JÖ

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der § 1 - 4, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl.IS.1359), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.434) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl.S.287) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.797 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl.S.962), folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 18** für das Gebiet: "**Südlich Ulmenstraße**" als

## **Satzung**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Die Bebauungsplanänderung 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  
mit Umweltbericht

#### **§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von den Architekten Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Christoph Goslich, Wolfsgasse 20, 86911 Diessen - St. Georgen, vom 04.04.2006 (in der Fassung vom 26.09.2006), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung die Bebauungsplanänderung 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. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 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 mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### § 5 Zahl der Vollgeschosse

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).

### § 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.

## § 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 / Übergang zur "Via Claudia"

Am südlichen Ortsrand und zur "Via Claudia" hin, ist eine Randeingrünung des Baugebietes (private Grünflächen) als geschlossene Baum- und Strauchbepflanzung in einer Mindestdiefe von 4,00 m zu errichten. Formhecken sind nicht zulässig.

Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden, vorgeschlagen werden:

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

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

<b>Sträucher</b>	
Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Seidelbast	Daphne mezereum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

<b>Sträucher</b>	
Wacholder	Juniperus communis
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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

- (3) Für die Durchgrünung sind pro Baugrundstück zwei Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse in der Nähe des Gebäudes zu pflanzen. Anstelle der Laubbäume können auch Obstbaum - Hochstämme 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) Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:
- öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen
  - private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude
- (6) Ausgleichsverpflichtung

Für die Eingriffe durch diesen Bebauungsplan sind keine ökologischen Ausgleichsflächen erforderlich (siehe Begründung).

## **§ 9 Immissionsschutz**

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

## **§ 10 Grundwasserschutz**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- bzw. Hofflächen soll in Zisternen aufgefangen, zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden. Im Übrigen ist das Regenwasser, soweit dies möglich ist, zu versickern. Für die Versickerung gelten die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NSWFreiV) und den dazugehörigen technischen Ausführungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Besteht danach keine Genehmigungsfreiheit ist unter Berücksichtigung der Arbeitsblätter A 138 und M 153 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV-DVWK e.V.) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

## **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ 11 Dächer**

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Ziegeleindeckung oder gleichwertigem 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.

- (2) Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzugleichen.
- (3) Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern, Pultdächern und begrüntem Flachdächern zulässig. Die Dachneigung von Satteldächern und Pultdächern beträgt mind. 25°. Die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.
- (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.
- (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 zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dach-einschnitte sind nicht zulässig.
- (7) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

## **§ 12 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 (OK Dach) und so breit wie die zugehörige Garage sein, sowie 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.

## **§ 13 Einfriedungen**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- (2) Sichtbare Sockel und Formhecken sind entlang der öffentlichen Straßen nicht zulässig.

- (3) Zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken hin dürfen sichtbare Sockel errichtet werden, wenn zwischen den landwirtschaftlichen Grundstücken und den Hausgärten ein Höhenunterschied ausgeglichen werden muss.

#### **§ 14 Höhenlage der Gebäude**

- (1) 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.
- (2) Aufschüttungen sind nur im Übergangsbereich zwischen Straßenoberkante und natürlichem Gelände zulässig.

#### **§ 15 Versorgungsanlagen**

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

#### **§ 16 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 Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).*

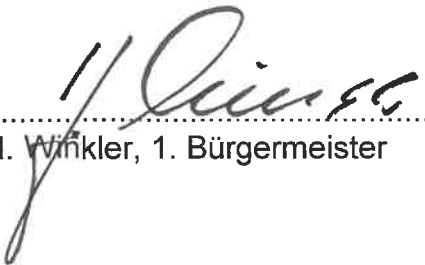


#### IV. Schlussbestimmungen

##### § 17 Inkrafttreten

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

Graben, den 23.08.2007

  
.....  
H. Winkler, 1. Bürgermeister

