



Gemeinde Graben
Rathausplatz 1
86836 Graben

Bebauungsplan Nr. L 25 "Gewerbegebiet Via Claudia"

Teil B Textteil

Dieser Textteil umfasst 9 Seiten

Verfasser:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München ♦ Maistraße 20
Tel. 089/72467880 ♦ Fax 089/72467881

München, den 12.07.2010

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796) und Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl 2006, S. 2) erlässt die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg folgende

S A T Z U N G

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. L 25 »Gewerbegebiet Via Claudia« besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.07.2010 und diesem Satzungstext. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 12.07.2010.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 133) festgesetzt.
- (2) Folgende nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen:
 1. Lagerplätze, sofern sie als selbständige Anlagen betrieben werden.
 2. Tankstellen.
 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 4. Anlagen für sportliche Zwecke; zulässig sind jedoch sportliche Einrichtungen, sofern sie einem dort ansässigen Gewerbebetrieb funktional und räumlich zugeordnet und in ihrem Umfang untergeordnet sind.
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
 6. Vergnügungsstätten.
 7. Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und maximal zulässige Wandhöhe von baulichen Anlagen (WH) festgesetzt (§§ 16, 19 und 21 BauNVO).

§ 4 Höhenentwicklung, Dachaufbauten

- (1) Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bezieht sich auf die Höhenkote von 544,5 m ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
- (2) Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht mehr als 3,0 m über der maximal zulässigen Wandhöhe liegen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO).
- (3) Eine Überschreitung der maximalen Wandhöhen für notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten und insgesamt eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO).
- (4) Dachaufbauten sind nur in Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung Süd zulässig.

§ 5 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend der offenen Bauweise nach § 22, Abs. 2, Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO besteht nicht.

§ 6 Abstandsflächen

In allen Baugebieten gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

§ 7 Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO).

§ 8 Einfriedungen

Es sind nur offene, sockellose Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, die zu begrünen oder zu hinterpflanzen sind. Die Einfriedungen zur Kreisstraße A 30 sind lückenlos mit einer mindestens 5 m breiten Laubhecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO).

§ 9 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Entwässerungsanlagen, Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

§ 10 Stellplätze

In den Baugebieten sind die nach Art. 47 BayBO nachzuweisenden Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

§ 11 Dinglich zu sichernde Flächen

Leitungsrechtsflächen dürfen weder über- und unterbaut, bzw. auf- oder angeschüttet werden und sind von jeglicher Baumpflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

§ 12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf den Baugrundstücken über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Sofern keine breitflächige Versickerung über die belebte, bewachsene Bodenzone in Grünflächen möglich ist, ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, nachdem es vorgereinigt wurde, über Rigolen, Sickerbecken etc. zu versickern (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist zu sammeln, ggf. zurückzuhalten und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 13

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Private Verkehrsflächen sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Der Flächenumfang der privaten Verkehrsflächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu begrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- (2) Je 6 Pkw-Stellplätze ist in räumlicher Nähe ein Baum I. Wuchsklasse entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB).
- (3) Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche A1 ist so zu gestalten, dass sich eine Kalkmagerrasengesellschaft entwickeln kann. Der Oberboden und die Rotlage sind vollständig abzutragen. Anschließend ist die Vegetation durch eine Initialimpfung mit Magerrasenschnittgut einzubringen. Das Schnittgut ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Alternativ können die Flächen mit einer autochthonen Kalkmagerrasenmischung angesät werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- (4) Auf der in der Planzeichnung dargestellte Fläche A2 sind auf ca. 30 % der Fläche Feldgehölze und Feldhecken aus autochthonen Gehölzen (Baumanteil ca. 10 %) zu pflanzen. Auf dem restlichen Teil der Flächen sind Krautsäume aus autochthonen Wildpflanzen durch eine Initialimpfung aus Wildgrasschnittgut einzubringen. Das Schnittgut ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Alternativ können die Flächen mit einer autochthonen Wildgrasmischung angesät werden.
- (5) Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete dürfen nicht eingezäunt werden. Die Flächen entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze sind durch eine Initialimpfung aus Wildgrasschnittgut autochthoner Wildpflanzen als Krautsäume zu entwickeln. Das Schnittgut ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Alternativ können die Flächen mit einer autochthonen Wildgrasmischung angesät werden.
- (6) Im Bereich des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bodendenkmals "Römerstraße Via Claudia" sind Eingriffe in den Boden jedweder Art zu unterlassen.
- (7) Bei Begrünungsmaßnahmen ist landschafts- und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Sträucher sind mit einer Höhe von mind. 60 – 100 cm, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB).
- (8) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungs-

plan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

(9) Pflanzliste

1.) Bäume I. Wuchsklasse

Gemeine Kiefer - *Pinus sylvestris*
Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Winter-Linde - *Tilia cordata*
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*

2.) Bäume II. Wuchsklasse

Hainbuche - *Carpinus betulus*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

3.) Sträucher

Schlehe - *Prunus spinosa*
Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus oxyacantha*
Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica*
Berberitze - *Berberis vulgaris*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
Seidelbast - *Daphne mezereum*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Gemeiner Hartriegel - *Cornus sanguinea*

§ 14

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

GE 1 tags $L_{EK} = 60$ dB(A)
nachts $L_{EK} = 45$ dB(A)

GE 2 tags $L_{EK} = 62$ dB(A)
nachts $L_{EK} = 57$ dB(A)

Als Bezugsfläche ist die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Richtungssektor (k)	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$	
			tags	nachts
A	27	108	3	3
B	108	167	5	11
C	167	190	0	0
D	190	230	2	2
E	230	352	2	2
F	352	27	1	1

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x= 4413880,00$ (Rechtswert); $y= 5341340,00$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad
Osten 90 Grad
Süden 180 Grad
Westen 270 Grad

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert vom "Winkel Anfang" (= Winkel) bis zum "Winkel Ende" (< Winkel).

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich zweier Sektoren der Zusatzemissionen zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,ij}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12. Im Rahmen der Beurteilung der jeweiligen Bauvorhaben sind die entsprechenden Gutachten vorzulegen.

Hinweis:

Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

Innerhalb der Fluglärmzone C_i müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

Innerhalb der Fluglärmzone C_a müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-

verordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992): "Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer."

Die Lage der Fluglärmmzonen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Grundsätzlich sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf dabei einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten (Art. 8 BayBO).
- (2) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich der Fassaden bzw. Dachrandverkleidungen anzubringen; dabei darf die Größe der Werbeanlagen je Fassadenseite 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht oder als Wegweisung. Das Orts- und Straßenbild darf nicht gestört werden, verkehrliche Belange dürfen nicht entgegen stehen (Art. 8 BayBO).
- (3) Zulässig sind auch freistehende Werbeanlagen mit einer Gesamthöhe bis zu 4,0 m und einer Breite von maximal 2,40 m (Art. 8 BayBO).
- (4) Die freistehenden Werbeanlagen können abweichend von Absatz 2 auch dann außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zugelassen werden, wenn Hinweis- und Informationsbedürfnisse bestehen, das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) gewährt bleibt (Art. 8 BayBO).
- (5) Werbeanlagen über der Dachkante sowie blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig (Art. 8 BayBO).
- (6) Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Blendung und Ablenkung des Kfz-Verkehrs auf der Kreisstraße A 30 jederzeit sicher ausgeschlossen ist (Art. 8 BayBO).

§ 16 **Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig (Art. 11 BayBO).

§ 17 **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

Gemeinde Graben
Graben, __.__.____

Andreas Scharf
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Maistraße 20
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

München, 12.07.2010