



Gemeinde Graben
Rathausplatz 1
86836 Graben

Bebauungsplan Nr. L 26 "Gewerbegebiet 4"

Teil B Textteil

Dieser Textteil umfasst 8 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 27.08.2014

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82) erlässt die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg folgende

S A T Z U N G

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. L 26 »Gewerbegebiet 4« besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.08.2014 und diesen textlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.08.2014.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Gewerbegebiete (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) festgesetzt.
- (2) Folgende nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen:
 1. Tankstellen,
 2. Anlagen für sportliche Zwecke,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 4. Vergnügungsstätten,
 5. Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird als zulässige Grundfläche (GRZ), zulässige Geschossfläche (GFZ) und maximal zulässige Firsthöhe (FH) von baulichen Anlagen festgesetzt (§§ 16, 19 und 21 BauNVO).

- (2) Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Fahrbahnoberkante im Erschließungsbereich des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- (3) Die Firsthöhe der Gebäude darf in den GE 1 und GE 2 maximal 14,0 m und im GE 3 maximal 12,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO). Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte maximale Firsthöhe der Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. bei einem Dach ohne Attika der Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut.
- (4) Für notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 3,0 m 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).

§ 6 Dachform

Es sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO). Als Dachneigung ist bei Satteldächern eine Dachneigung von maximal 38° und bei Pultdächern von maximal 25° zulässig.

§ 4 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.

§ 5 Abstandsflächen

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, gelten in allen Baugebieten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 der BayBO).

§ 7 Einfriedungen

- (1) Es sind nur offene, sockellose Zäune mit einer Höhe zwischen 1,0 bis 2,0 m zulässig, die mit Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO).

- (2) Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

§ 8 Stellplätze

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

§ 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 Dinglich zu sichernde Flächen

Die in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrechtsfläche darf weder auf- noch angeschüttet und nur gemäß dem Leitungsrecht unterbaut werden. Sie ist von jeglicher Baumpflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 11 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. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind zu beachten (§ 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).

§ 12 Grünordnung

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- (2) Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine naturnah ausgeprägte Heckenpflanzung mit einer Gesamtbreite von 5 m aus Gehölzen (Baumanteil ca. 10 %) zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- (3) Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 5 nicht überdachte Stellplätze ein Baum I. Wuchsklasse entsprechend der Pflanzliste in räumlicher Nähe mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- (4) Private Verkehrsflächen sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Form auszuführen, wobei der Flächenumfang auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- (5) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagen-verordnung (BauVorIV) mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- (6) Innerhalb der Grünflächen ist bei Begrünungsmaßnahmen landschafts- und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Sträucher sind mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- (7) 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*

Zweigriffliger 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*
Wacholder - *Juniper communis*

§ 13

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

Fluglärm

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 40 dB betragen.

Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen umfassen auch Dachflächen.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ ist nach der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV):

- i. in Wohnungen: 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;
- ii. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume;
- iii. in Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Lese-räume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung erforderlich.

Erforderliche aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)).

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

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

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

GE 1	tags $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$ nachts $L_{EK} = 40 \text{ dB(A)}$
GE 2	tags $L_{EK} = 57 \text{ dB(A)}$ nachts $L_{EK} = 42 \text{ dB(A)}$
GE 3	tags $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}$ nachts $L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}$

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsfreistellungsverfahren.

§ 14 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 30 % 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 2,0 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, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schau- fenstern (Art. 8 BayBO).

§ 15 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 11 BayBO).

§ 16 Inkrafttreten

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

Gemeinde Graben
Graben, _____.____.2014

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, 27.08.2014