

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. L 8
für das Gebiet: Südlich der Lechfelder Straße
für die Gemeinde Graben, Gemeindeteil Lagerlechfeld
Landkreis Augsburg

8901 Stadtbergen, den 1. Okt. 1984
Ma/hö geändert, den 1. Apr. 1986
geändert, den 3. Okt. 1986
geändert, den 4. März 1987


Alois Ströhmayer
Architekt B D A

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay BO, Bay RS - 2132 - 1 - I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, Bay. RS - 2020 - 1 - 1 -I) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom, Nr. genehmigten Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 1.10.1984 (in der Fassung vom 4. März 1987) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschosflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl im Kreis) ist zwingend und darf weder unter- noch überschritten werden.

4.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 5 BAUWEISE

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzubehalten. Nebenfristrechnungen sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen.
- 6.2 Ausnahmsweise kann die Hauptfirstrichtung um 90 ° gedreht werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 6.3 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25 ° zulässig und darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind bis zu 5° geneigte Dächer für Nebengebäude zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden und dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.5 Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bis max. 80 cm zulässig.
- 6.6 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.7 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (Einzel oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muß mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptfrist es liegen.

§ 7 GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBÄUDE

- 7.1 Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 7.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.3 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,0 m ausgeführt werden.
- 7.4 Stauräume vor Garagen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden, es sei denn, die Einfriedung hält einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

§ 8 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen an der jeweiligen Hinterkante Erschließungsstraße beim Eingangsbereich.

§ 9 EINFRIEDUNGEN UND ANPFLANZUNGEN

- 9.1 Im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme des Abs. 2, sind entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Lattenzäunen zulässig. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m betragen. Die Zaunhöhe darf 0,90 m einschl. Sockel nicht übersteigen. Formhecken sind entlang der öffentlichen Straßen nicht zulässig.
- 9.2 Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Sträuchern gem. Abs. 5 erfolgen (keine Formhecken).
- 9.3 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen ohne Einfriedung dürfen keinerlei Einfriedung erhalten (auch keine Hecken). Diese Bereiche sind gärtnerisch anzulegen mit Ausnahme der Eingänge und Zufahrten, und der Standplätze der Mülltonnen.
- 9.4 Die Einfriedung von Vorgärten unter 5,00 m Tiefe ist unzulässig.
- 9.5 Die Ortsrandeingrünung im Westen ist als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 5,00 m zu erstellen. Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden. Großbäume sind ca. alle 30 m zu setzen und Bäume II. Wuchsklasse alle 15 m.

Gehölzzusammensetzung

- a) Bäume Winterlinde, Esche (I. Wuchsklasse), Hainbuche, Feldulme, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Birke usw. (II. Wuchsklasse, Heister)
- b) Sträucher Hasel, Hartriegel, Linguster, Schneebeere, Wolliger Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Fliester usw.

9.6 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz

Die Bepflanzung soll mit mindestens 6 Schattenbäumen und mit Sträuchern gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung erfolgen.

9.7 Im Bereich des öffentlichen Grünstreifens (bei den Parkbuchten) ist eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen zu pflanzen.

1. Wuchsklasse - Hochstamm mit 18/20 cm Stammumfang.
Pflanzvorschlag: Spitzahorn oder Winterlinde im Abstand von 15 m.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Das Baugebiet liegt in Zone B des Militärflugplatzes. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB (A) bis 75 dB (A) zu rechnen.

10.2 Bauteile die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB (A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Sämtliche unmittelbar ins Freie führenden Türen (Außentüren) von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrennten Rahmen auszuführen.

10.3 Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches, im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 1233 und 1230 ist der Lärm aus dem Schienenverkehr und der B 17 nicht abgeschirmt. Es wird daher empfohlen, daß durch geeignete planerische oder bauliche Maßnahmen, z.B. geeignete Grundrißwahl oder Lärmschutzmaßnahmen am Objekt, ein ausreichender Schallschutz vorgesehen wird. (Orientierung der Wohn-, Schlaf- und Ruheräume zur lärmabgewandten Seite).

§ 11 VERSORGUNGSANLAGEN

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

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Gemeinde Graben, den .04.03.1987.....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister