

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

..... Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . L 9

für das Gebiet: Südlich des Sportplatzes

Gemeinde Graben; OT Lagerlechfeld
Landkreis Augsburg

hier: T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Stadtbergen, den 16. Januar 1990
Ma/Zw/89-152-T
geändert, den 29. Mai 1990
geändert, den 14. September 1990


A. Strohmayer

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS.2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1 I n h a l t d e s B e b a u u n g s p l a n e s

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.01.1990 (in der Fassung vom 14.09.1990) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Das Gebiet, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. IS.133).

§ 3 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

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

§ 4 Z a h l d e r V o l l g e s c h o ß e

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

§ 5 B a u w e i s e

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 G e s t a l t u n g d e r G e b ä u d e

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 einzuhalten. Nebenfirstrichtungen 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.
- 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 (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 6.8 Bei der Errichtung von Wohnanlagen sind untergeordnete Aufbauten zulässig. Wobei hier die Anzahl von 6.7 nicht einzuhalten ist. Zulässig sind mehr Aufbauten, sofern sie sich nach Lage und Größe in das Ortsbild einfügen.

§ 7 Garagen und sonstige Nebengebäude ; Tiefgaragen

- 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 Im Bereich der Hausgruppe ist, wie im Bebauungsplan festgesetzt, eine Tiefgarage zu errichten.

§ 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. Zum Außenbereich hin dürfen keine Sockel errichtet werden.

9.2 Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Sträuchern gem. Abs. 4 erfolgt (keine Formhecken).

9.3 Die Einfriedung von Vorgärten unter 5,00 m Tiefe ist unzulässig,

9.4 Die Ortsrandeingrünung im Westen ist als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindesttiefe von 5,00 m zu erstellen, wobei eine Pflanzdichte von 1 Stck./m² bei einer Mindestpflanzgröße von 80 cm - 1,00 m gilt.

Pro 30 lfdm. Pflanzstreifen ist ein Großbaum der I. Wuchsklasse mit 18/20 cm Stammumfang, dazwischen alle 10 lfdm. Bäume der II. Wuchsklasse zu pflanzen.

Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden.

Gehölzzusammensetzung

a) Bäume: Winterlinde, Esche (I. Wuchsklasse), Hainbuche, Feldulme, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Birke usw. (II. Wuchsklasse, Heister)

b) Sträucher: Hasel, Hartriegel, Linguster, Schneebeere, Molliger Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Flieder usw.

9.5 Im Bereich des öffentlichen Grünstreifens (bei den Parkbuchten) ist eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen zu pflanzen. I. Wuchsklasse - Hochstamm mit 18/20 cm Stammumfang.
Pflanzvorschlag: Spitzahorn oder Winterlinde im Abstand von 15 m.

§ 10 I m m i s s i o n s s c h u t z

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 Gesamtschalldämmmaß 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.

§ 11 V e r s o r g u n g s a n l a g e n

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

§ 12 I n k r a f t t r e t e n

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Gemeinde Graben, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister