

Alois Strohmayr
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

..... Fertigung von 7

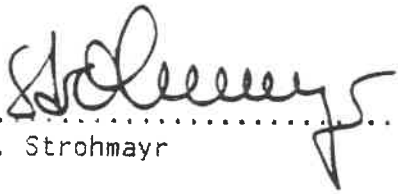
B E B A U U N G S P L A N N R . 7

für das Gebiet: Feldkapelle

Gemeinde Graben
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 23. Februar 1990
Ma/Zw/89-151-T
geändert, den 13. Juli 1990


.....
A. Strohmayr

107
Einzelschrift

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 (Bay 30, BayRS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 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 23.02.1990 (in der Fassung vom 13.07.1990) 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 (BaunVO) in der Neufassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. IS. 133) festgesetzt.
Wobei die Ausnahmen des § 4 nicht zulässig sind.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4 Zahl der Vollgeschoße

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 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.
- § 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 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 bzw. Gehweg im Eingangsbereich.
- § 9 **Einfriedungen und Anpflanzungen**
- 9.1 Im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme des Abs. 2, sind entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen als senkrecht gegliederte Lattenzäune 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 und keine Formhecken.
- 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 und Süden ist als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 5,00 m zu erstellen. Pro lfdm. Grünstreifen sind dabei mindestens 2 Gehölze zu pflanzen.
Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden. Großbäume sind ca. alle 30 m zu setzen und Bäume II. Wuchsklasse alle 15 m. Pro Grundstück ist jedoch unabhängig von der Seitenlänge mindestens ein Laubbaum aus der I. Wuchsklasse zu pflanzen.

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, Flieder usw.

- 9.5 Im Bereich der öffentlichen Grünstreifen (und Einzelbäume) an Straßen sind - wie zeichnerisch dargestellt - heimische Laubbäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen.
Pflanzgröße: 18/20 cm Stammumfang.
Arten: Spitzahorn, Winterlinde oder Gemeine Esche.

- 9.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro Grundstück mit einer Fläche von mehr als 450 qm mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Hausgruppen bzw. Doppelhäuser ist pro 15 lfdm Grundstückslänge mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. (Grundstückslängen ohne Berücksichtigung der Grenzen).

§ 10 öffentliche Grünflächen

Die Kinderspielplätze im Nordwesten, Südwesten und Südosten sind mit Schattenbäumen und mit Sträuchern gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung zu bepflanzen.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Das Baugebiet liegt in Zone Ca des Militärflugplatzes. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A) zu rechnen.

- 11.2 Bauteile die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

§ 12 Versorgungsanlagen

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

§ 13 I n k r a f t t r e t e n

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

13.2 Für den vom Geltungsbereich erfaßten Überlagerungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Graben süd und Nr. 3 Graben Süd 2 aufgehoben.

Graben, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister