



Gemeinde Graben
Rathausplatz 1
86836 Graben

Bebauungsplan
Nr. L 24 "Gewerbegebiet an der A30"
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. L 21 "Industriegebiet 1 an der A 30"

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 29.06.2011

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 133), Art. 91 Abs. 3 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. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 erlässt die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg folgende

S A T Z U N G

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

- (1) Der Bebauungsplan Nr. L 24 »Gewerbegebiet an der A30« besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.06.2011 und diesem Satzungstext. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 29.06.2011.
- (2) Der Bebauungsplan Nr. L 24 »Gewerbegebiet an der A30« überschneidet sich im Nordosten teilweise mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. L 21 „Industriegebiet 1 an der A 30“ der Gemeinde Graben. In den sich überschneidenden Bereichen werden die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. L 21 „Industriegebiet 1 an der A 30“ durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. L 24 »Gewerbegebiet an der A30 « aufgehoben und ersetzt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiete (GE) bzw. Industriegebiete (GI) im Sinne der §§ 8 bzw. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 133) festgesetzt.
- (2) Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die nach den §§ 8 und 9 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen
 - für die Autowracklagerung und –verwertung
 - für die Lagerung, Aufbereitung und Verarbeitung von Kiesmaterial und Bauschutt
 - für die Herstellung von Transportbeton und Asphaltmischgut
 - für die Sortierung und Lagerung von Abfällen jeder Art
 - zur Beseitigung oder Verwertung von Tierkörpern
 - für den Betrieb von Spielautomaten

- für Einzelhandelsgeschäfte jeder Art, mit Ausnahme von Kiosken oder ähnlichen Verkaufsstellen zur Deckung des täglichen Bedarfs der in den Betrieben Beschäftigten
- für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten als zulässige Grundfläche (GRZ), zulässige Geschossfläche (GFZ) und maximal zulässige Firsthöhe von baulichen Anlagen (FH) festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe von baulichen Anlagen wird mit 558 m ü. NN (maximal 13,50 m über Gelände) festgesetzt. Bei Flachdächern entspricht der festgesetzten maximalen Firsthöhe die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. bei einem Dach ohne Attika die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut.
- (3) Für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhen um bis zu 3,0 m zulässig.
- (4) Dachaufbauten sind nur in Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung 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 Nebenanlagen

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

§ 6 Einfriedungen

Es sind nur offene, sockellose Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, die zu begrünen oder zu hinterpflanzen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO).

§ 7 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 in den Untergrund zu versickern. Sofern keine breitflächige Versickerung über die belebte, bewachsene Bodenzone in Grünflächen möglich ist, ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser 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).

§ 8 Grünordnung

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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) Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig. Die Aufschüttungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- (3) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine naturnah ausgeprägte Heckenpflanzung mit einer Gesamtbreite von mindestens 10 m aus autochthonen Gehölzen (Baumanteil ca. 10 %) und einem vorgelagerten ca. 5 m breiten naturnahen Saumstreifen zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- (4) Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Anlagen zur Entwässerung zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- (5) Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 Kalkmagerrasenmischung angesät werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- (6) Auf dem Baugrundstücken sind je angefangene 10 nicht überdachte Stellplätze ein Baum 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).
- (7) 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).
- (8) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- (9) Innerhalb der Grünflächen ist bei Begrünungsmaßnahmen landschafts- und standortgerechte Vegetation gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB).

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*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
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 - Juniperus communis

§ 9

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 LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

GE 1

tags $L_{EK} = 62 \text{ dB(A)}$
nachts $L_{EK} = 47 \text{ dB(A)}$

GE 2

tags $L_{EK} = 62 \text{ dB(A)}$
nachts $L_{EK} = 47 \text{ dB(A)}$

GI 1

tags $L_{EK} = 67 \text{ dB(A)}$
nachts $L_{EK} = 56 \text{ dB(A)}$

GI 2

tags $L_{EK} = 67 \text{ dB(A)}$
nachts $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}$

Als Bezugsfläche sind die als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,1}$ zulässig:

Richtungssektor (k)	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingent	
			tags	nachts
A	295	110	0	0
B	110	165	3	10
C	165	205	3	1
D	205	295	3	3

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

$$x= 4414400,00 \text{ (Rechtswert)}; y= 5341170,00 \text{ (Hochwert)}$$

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 von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK;ij}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{rj} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze, siehe DIN 45691:2006-12).

Hinweise:

Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

Innerhalb der Fluglärmzone C_i müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (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 Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (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-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 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 Fluglärmzonen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Lärmschutzgutachten in der Genehmigungsplanung

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

§ 9 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. 11 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 8 % 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. 11 BayBO).
- (3) Zulässig sind auch freistehende Werbeanlagen mit einer Gesamthöhe bis zu 8,0 m und einer Breite von maximal 4,0 m (Art. 11 BayBO).
- (4) Die freistehenden Werbeanlagen können abweichend von Absatz 2 auch dann außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zugelassen werden, wenn Hinweise und Informationsbedürfnisse bestehen, das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) gewährt bleiben (Art. 11 BayBO).
- (5) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig (Art. 11 BayBO).

§ 10 Versorgungsanlagen

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

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft. Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. L 21 "Industriegebiet 1 an der A 30" in den sich überschneidenden Bereichen durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" aufgehoben und ersetzt.

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, 29.06.2011