

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 17**

**BAUGEBIET : „ FLURWEG „**



**GEMEINDE GRABEN**  
**LANDKREIS AUGSBURG**

**Stadtbergen, den 2001-11-06**  
**geändert, den 2002-03-19**  
**geändert, den 2002-04-15**

## **Strohmayr Architekten**

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER  
ALOIS LUDWIG STROHMAYR  
AM GRABEN 15  
86391 STADTBERGEN

**ALOIS LUDWIG STROHMAYR ARCHITEKT**  
**AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**



Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl.IS.1950), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –Bay BO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796) folgenden Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet – Flurweg – als

## **Satzung**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000 mit Übersichtsplan  
im M 1 : 25 000, Auszug aus dem  
Flächennutzungsplan M 1: 5 000,  
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke  
i.d.F. vom 2002-04-15
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 Bau GB

#### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Strohmayer Architekten, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 2001-11-06 (in der Fassung vom 2002-04-15), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

## **II. Planrechtliche Festsetzungen**

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung – BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22. April 1993 (BGBl. IS.466) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe

Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 sind nicht zulässig.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten;
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 -BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 beschriebenen Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. (§19 Abs. 4 Bau NVO)

## **§ 5 Zahl der Vollgeschosse**

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

## **§ 6 Bauweise**

Innerhalb des Baugebiets gilt eine abweichende Bauweise.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen mit einer Länge von über 50 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung errichtet werden.

## **§ 7 Grundwasserschutz**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- Hof, und wenig befahrenen Verkehrsflächen muss breitflächig versickert werden.

### III. Örtliche Bauvorschriften

#### § 8 Gestaltung der Gebäude / Dächer

(1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer bzw. Walmdächer mit Ziegeleindeckung in dunklen Farben (d. glw. Material) zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

(2) Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Die Dachneigung des dazugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise sind aus städtebaulichen Gründen bei den Nebengebäuden und Garagen andere Dächer auch mit einer geringeren Dachneigung zulässig. (Anpassung an Altbestand).

(3) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.

Höhere Kniestöcke, die bei Dachvor- und Dachrücksprüngen, sowie Garagen unter abgeschleppten Dächern, konstruktiv bedingt sind, sind ausnahmsweise zulässig.

(4) Dachvorsprünge dürfen bei den Hauptgebäuden am Ortgang max. 25 cm und an der Traufe max. 55 cm betragen. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden und sich in das Straßen und Ortsbild einfügen.

(5) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind ab 33° Dachneigung zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 2,5 m vom Ortgang entfernt sein.

Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(6) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

## **§ 9 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen**

- (1) Pro Wohnung sind 2 Kfz-Stellplätze zu errichten. Für jede weitere Wohnung ist je ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.
- (2) Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden. Zufahrten und der Stauraum von Garagen darf nur bis max. 50 % versiegelt werden.  
Die Versiegelung über dem Wurzelbereich für Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
- (4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Dachform und Höhe aufeinander abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- (5) Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als insgesamt 8,0 m ausgeführt werden.
- (6) Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen und Gasverteilerstationen sind nur mit Satteldächern zulässig.

## **§ 10 Höhenlage der Gebäude**

- (1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten.
- (2) Der Erdgeschossfußboden (OK Rohbeton) darf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen im Eingangsbereich des Gebäudes.

## **§ 11 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrecht gegliederte Lattenzäune herzustellen, max. Höhe 1,0 m.
- (2) Zum Außenbereich hin (im Norden und Westen) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Es sind auch Maschendrahtzäune zulässig, die zu hinterpflanzen sind, keine Formhecken.

## **§ 12 Versorgungsanlagen**

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

Ausnahmsweise sind oberirdische, bauliche Anlagen für die Elektrizität zulässig, sofern diese aufgrund der Bestandssituation technisch erforderlich sind.

## **§ 13 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen und grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Alle Immissionen, die aus der Bewirtschaftung dieser Flächen (darunter vor allem von Grundstücke Flur Nr. 54/2 und 561) entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.

Zu den landwirtschaftlichen Immissionen zählen insbesondere (keine abschließende Aufzählung):

- Lärm-, Geruchs-, Staub- und Schwingungsmissionen
- Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr (bedingt durch das tägliche Futterholen auch vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr)
- Immissionen wegen erforderlicher Erntearbeiten (Mais-, Silage- und Getreideernte), die saisonbedingt, bei bevorstehendem Wetterwechsel und auch nach Schlechtwetterperioden bis in die späten Abendstunden andauern können
- Immissionen aus der Belüftung und Kühlung von gelagertem Getreide während der Nachtzeit
- Immissionen aus dem Befüllen der Fahrsilos und der Futterentnahme

## **§ 14 Grünordnung**

(1) Sämtliche Gehölze - Baumhecken und Einzelgehölze auf Flur Nr. 685 (im Norden und Westen) sind wie im Plan dargestellt vor negativen Einflüssen im Kronen- Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

(2) Die Buchengruppe auf Flur Nr. 52 (Nordwestecke) ist zu sichern und vor negativen Einflüssen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.



(3) Für die Eingriffe sind, wie im Plan dargestellt, entsprechende Flächen entlang der Gehölzbestände als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Diese Flächen sind mit Gras- und Wildkrautwuchs auszubilden. Es sind nur vereinzelte Baum- und Strauchgruppen, locker angeordnet, zulässig.

(4) Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16 – 18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60 – 100 cm zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

(5) Gehölzarten

An neu entstehenden Anlage- und Straßenrandflächen, ferner in der Ausgleichsfläche kommen folgende Gehölzarten zur Anpflanzung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(6) Für die Durchgrünung sind pro Baugrundstück 2 Obstbäume Hochstämme oder 1 Baum der 1. Wuchsklasse in der Nähe des Gebäudes zu pflanzen (Hausbaum).

(7) Mit den Eingabeplänen ist ein Außenanlageplan zu erstellen, in dem die Ausgleichsflächen festgesetzt sind und die Art und Anzahl der Gehölze.

## IV. Schlussbestimmungen

### § 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Graben, den ..... 16.4.2002 .....

  
.....  
H. Winkler, 1. Bürgermeister

