

# Bebauungsplan Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern"

## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>MD</b>	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl, GRZ, als Höchstmaß
0,5	Geometrischenzahl, GFZ, als Höchstmaß
I+D	maximal ein Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
II	maximal zwei Vollgeschosse zulässig; schließt eine bauliche Nutzung / Bebauung mit I und II + D mit ein
2 WE	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
FH	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
WH	zulässige Wandhöhe als Höchstmaß

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

0	offene Bauweise
EDA	Einzel- und Doppelhäuser zulässig; nur Einzelhäuser zulässig
35°-48°	Baugrenze
SD <sub>fl</sub>	zulässige Dachneigung; min. bis max. Gradabgabe keine Mansarddachformen
↔	Früherichtung zwingend

### 4. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

### 5. Grünflächen / Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen

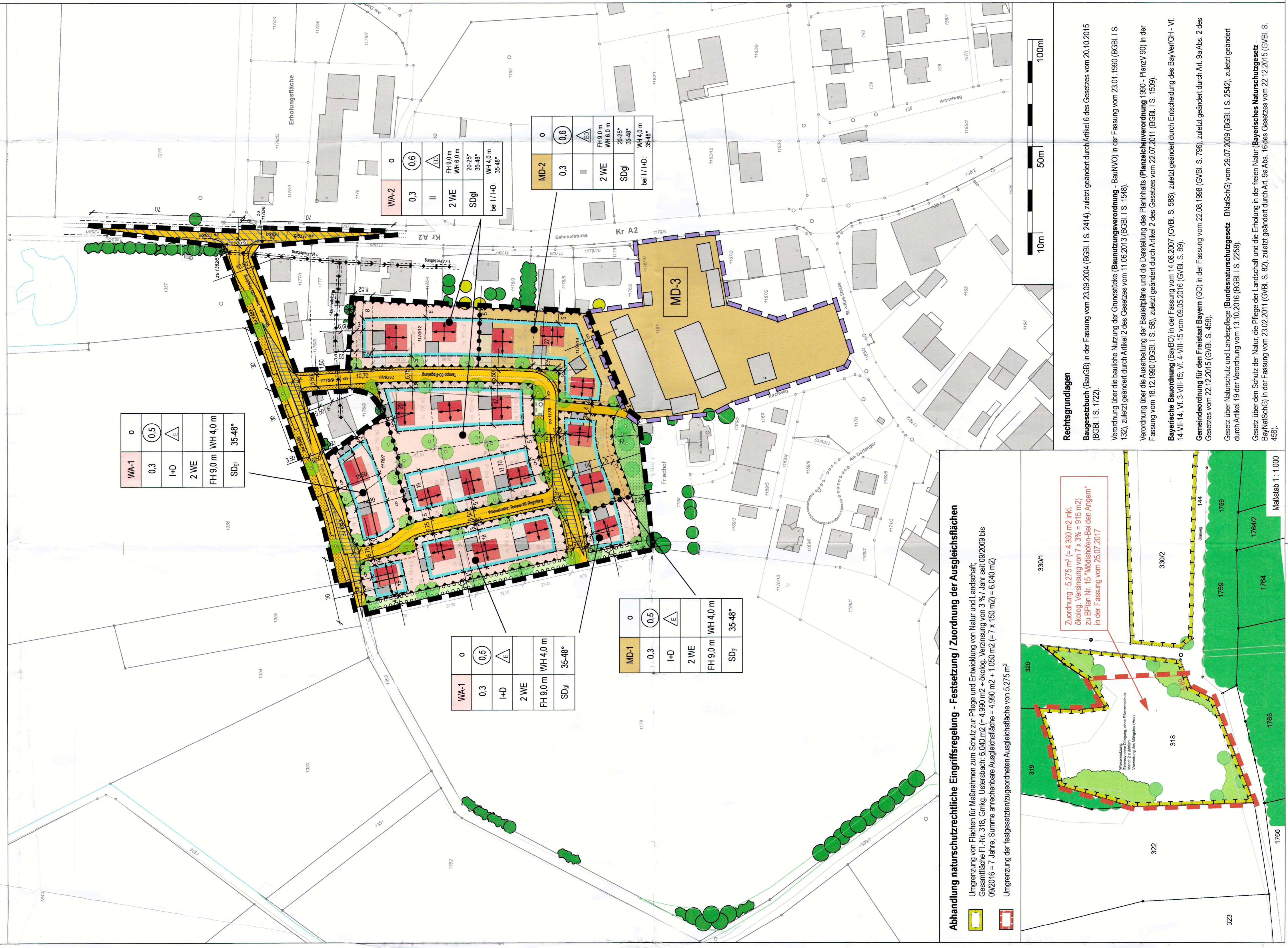
	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freifläche / Abstandsfläche zur Friedhofsanlage"
	Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiet" bzw. "Ortsrandbegrenzung"
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen
	festgesetzter Baumschmuck Anpflanzung von standorteminenten Laubbäumen mind. 2. Wuchsortung; auf Privatgrund ist alternativ auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig

### 6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1 bzw. des qualifizierten Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 2 bzw. des einfachen Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Garagen, Nebenanlagen und -gebäuden sowie überdachte Stellplätze
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe hierzu Ziffer 13 der "Festsetzungen durch Text")
	Fußweg innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie, Trassenvorschlag
	sonstige Wegfläche, außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie
	freizuhaltendes Sichtdreieck; Anfahrtsicht

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Fahrspurmarkierungen Verkehrserschließung, Bestand
	Achse / Gradiente Erschließungsstraßen und sonstigen Wegflächen, Bestand und Planung
	Flächenanweisung öffentliche Verkehrsfläche, Planungsvorschlag; Multifunktionsflächen u. a. für Grundstückerfahren, Beförderung, Sickerbauwerke der verkehrlichen Erschließung und zur Anlage von Stellplätzen etc.
	Anordnung Stellplätze, Planungsvorschlag
	Anlage öffentliche Platzfläche / "Begegnungsplatz", Planungsvorschlag
	1-kV-Freileitung der LEW Vernetz GmbH (LVN) mit Schutzstreifen jeweils beidseitig 1m den räumlichen Umfang (mit)tragende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand
	Laubgehölze (Algengehölzbestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters), Bestand
	Nadelgehölze groß bzw. mittel/klein, Bestand
	Obstgehölze, Bestand
	Grundstückseinteilung / Grundstücksgrenzen, Planungsvorschlag
	Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufsatzfläche, Stützsäulen bzw. Umsetzungsversatz, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
	Gebäudekörper / Hauptgebäude und Nebengebäude, Bestand
	bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummern
	Abgrenzung Nutzungsarten, Topographie und bauliche Anlagen gem. Katasterplan, Bestand
	Bemalung, Maßzahlen



### Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der Ausgleichsflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft;  
Gesamtfläche Fl-Nr. 318, Gmkts. Usterbach: 6.040 m<sup>2</sup> + ökolog. Verzicht von 3 % / Jahr seit 09/2009 bis  
09/2016 = 7 Jahre; Summe anrechenbare Ausgleichsfläche = 4.930 m<sup>2</sup> + 1.050 m<sup>2</sup> = 6.040 m<sup>2</sup>  
Umgrenzung der festgesetzten zugeordneten Ausgleichsfläche von 5.275 m<sup>2</sup>

Zuordnung: 5.275 m<sup>2</sup> (= 4.360 m<sup>2</sup> inkl. ökolog. Verzicht von 7 x 3% = 915 m<sup>2</sup>)  
zu BPlan Nr. 15 "Mödishofen-Bei den Angern"  
in der Fassung vom 25.07.2017

**Rechtsgrundlagen**  
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**, BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1960 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2016 (BGBl. I S. 1548).  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichnungsverordnung** 1950 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
**Bayrische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayerVerfGH - VI 14-VII-14; V. 3-VIII-15; V. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 88).  
**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 795), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 459).  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 25.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2298).  
 Gesetz über den Schutz der Natur, des Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayrisches Naturschutzgesetz**, BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

## Verfahrensmerkmale:

Der Gemeinderat Usterbach hat mit Sitzung vom 25.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern" in der Fassung vom 26.07.2016 fand mit Bekanntmachung vom 05.08.2016 in der Zeit vom 05.08.2016 bis zum 11.08.2016 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Erteilung der Hausnummern und die Anbringung der Verwaltungsveröffentlichung "Gesamtsatzung" in der Zeit vom 05.08.2016 bis zum 11.08.2016 in der Zeit vom 05.08.2016 bis zum 11.08.2016 in Usterbach statt, bei welchem Ziel und Zweck sowie Auswirkungen der Planung erläutert wurden und gleichzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Der Darlegungstermin sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 05.08.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 26.07.2016 fand mit Schreiben vom 11.08.2016 bis einschließlich 12.09.2016 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.11.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 in den Diensträumen der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 16.12.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern" in der Fassung vom 07.11.2016 fand mit Schreiben vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 statt.

Der fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 21.03.2017, wurde gemäß § 4 Abs. 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.04.2017 bis einschließlich 28.04.2017 erneut öffentlich ausgestellt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 31.03.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern" in der Fassung vom 11.04.2017 fand mit Schreiben vom 11.04.2017 bis einschließlich 28.04.2017 statt.

Der neuerlich fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 30.06.2017, wurde gemäß § 4 Abs. 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.06.2017 bis einschließlich 04.07.2017 erneut öffentlich ausgestellt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 09.06.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern" in der Fassung vom 30.06.2017 fand mit Schreiben vom 20.06.2017 bis einschließlich 04.07.2017 statt.

Der Gemeinderat Usterbach hat in der Sitzung am 25.07.2017 den Bebauungsplan Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern" in der Fassung vom 25.07.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Usterbach, den **28. Juli 2017**

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnungen, Tabellen und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Usterbach übereinstimmen.

Usterbach, den **28. Juli 2017**

(1. Bürgermeister Dr. Stumböck, Siegel)

11. AUG. 2017

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 "Mödishofen - Bei den Angern" wurde am 11.08.2017 in Kraft getreten gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

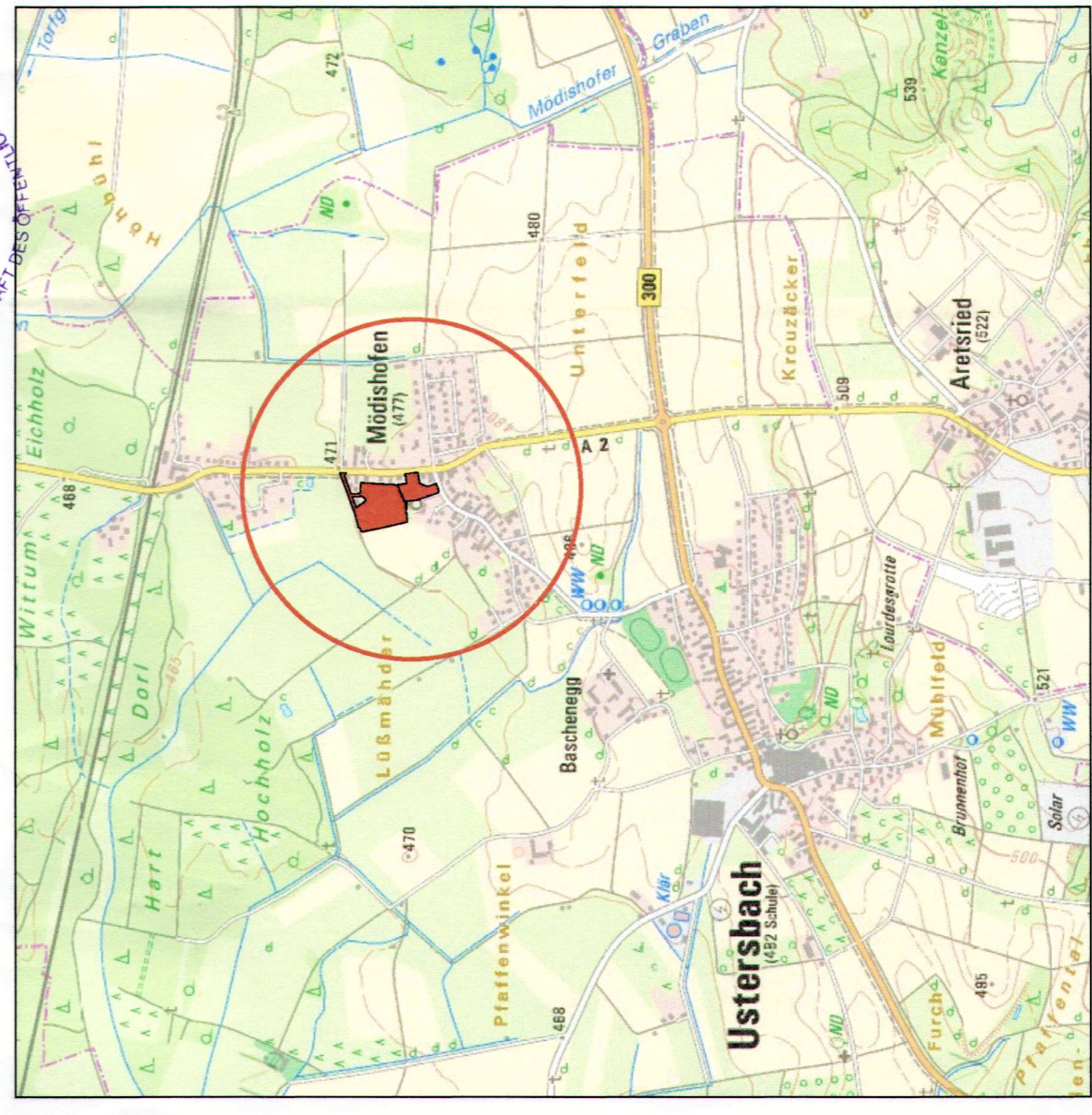
Usterbach, den **13. Sep. 2017**

(1. Bürgermeister Dr. Stumböck, Siegel)

Planerfasser:

Cedrigli im Auftrag der Gemeinde Usterbach

Mindelheim, den **31.07.2014**



Übersichtskarte einer Maßstab

**Planungsvorhaben:**  
**Bebauungsplans Nr. 15**  
**"Mödishofen - Bei den Angern"**  
**Einfassung vom 25.07.2017**

**Verfahrenstermin:**  
**Gemeinde Usterbach**  
**Hauptstraße 31**  
**86451 Gessertshausen**

**Projektphase:** Einfassung  
**Projektnummer:** 16-106  
**Plan-Datum:**

**Datum:** ges. 22.07.2016, 07.11.2016, 27.10.2016, 07.11.2016, 21.03.2017, 30.06.2017  
**Maßstab:** 1:1.000  
**gez.:** mm

Meimlinstraße 41  
 87119 Mindelheim  
 Tel. 08261 731 85-0  
 Fax 08261 731 85-20  
 info@architekt-kern.de  
 www.architekt-kern.de

**Architekt:**  
 kern. ARCHITEKT  
 Peter Kern, Architekt