



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für die Art der Nutzung im teilträumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ
 SO I & II 0,8

Geschoßflächenzahlen GFZ
 SO I & II 1,2

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise (nach § 22 Abs 2 BauNVO) (siehe Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen)

--- Baugrenze

4. BAUGESTALTUNG

FD = Flachdach
 SD = Satteldach
 PD = Pultdach
 DN = Dachneigung siehe Satzung

5. VERKEHRSFÄCHEN

— Strassenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfächen

6. GRÜNFLÄCHEN

■ private Grünflächen

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

□ Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

● Bäume zu pflanzen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

14,97 Vermaßung in Meter

SO offene Bauweise GRZ = 0,8 GFZ = 1,2 SD, PD, FD DN SH. SATZUNG

--- Nutzungsschablone

--- Abgrenzung zwischen SO TF 1 & SO TF 2

○ Sickermulde / Rückhalte mulde

■ Fläche für Grunddienstbarkeit (Entnahmestelle für Abwasserbeprobung)

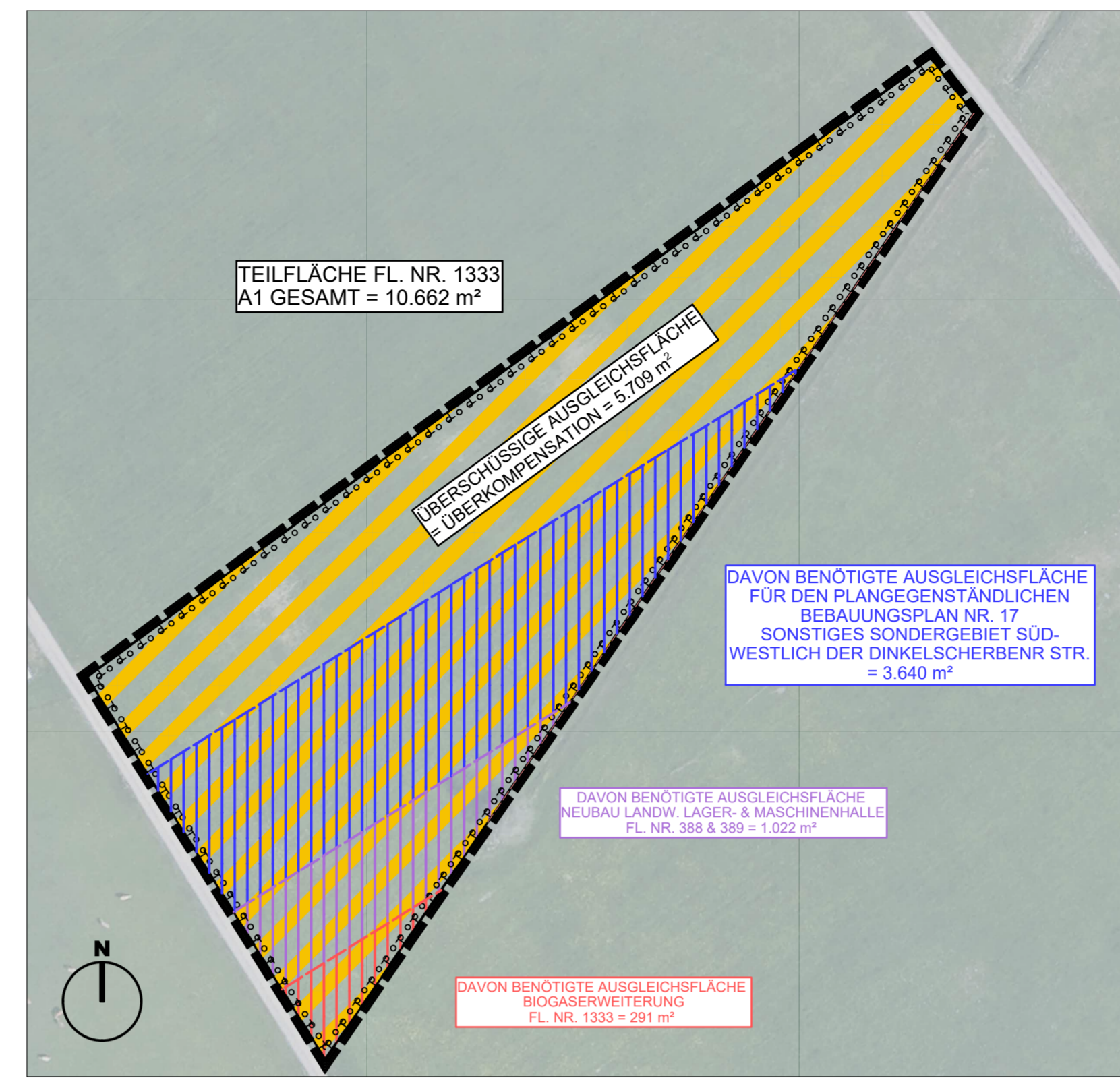
■ Abstand zum Fahrstoß gem. § 6 Ziffer 6.3 der textlichen Festsetzungen

8. BEREICHE MIT ANFORDERUNGEN AN DEN GERÜCHSSCHUTZ (SH. SATZUNG)

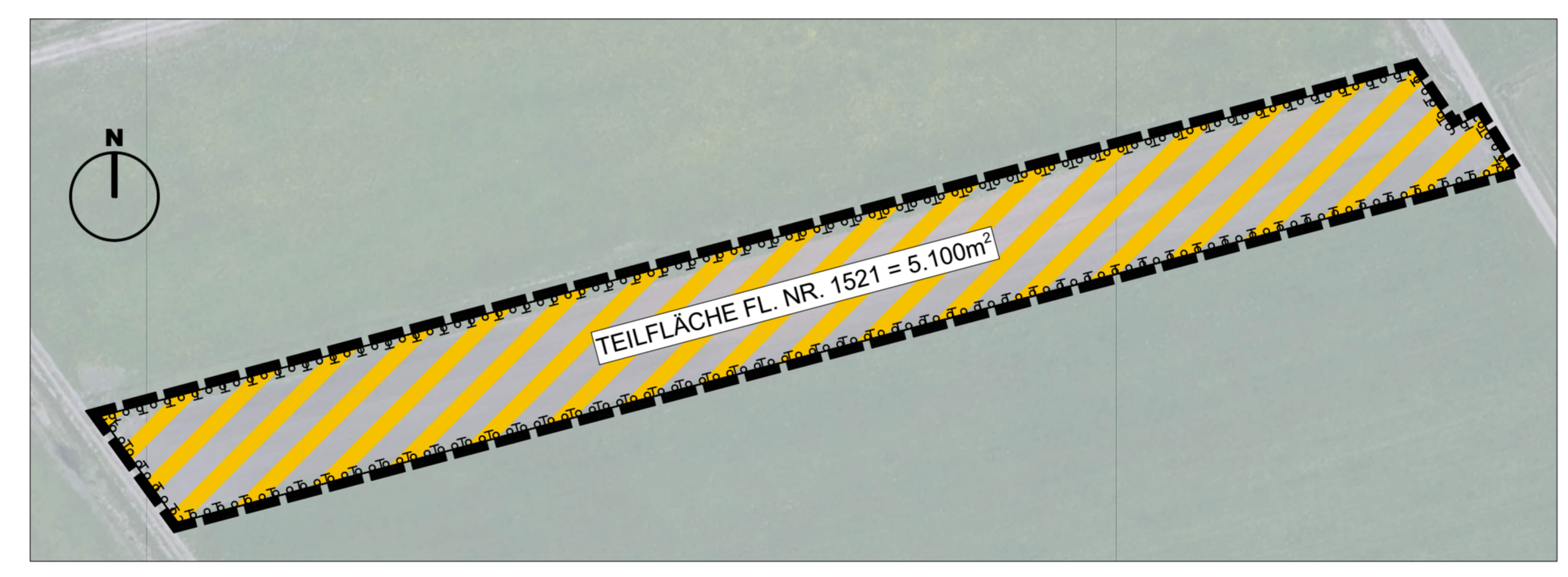
■ Mindestabstand von Wohnungen r = 60 Meter

9. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (SH. SATZUNG)

○ Abgrenzung der Sektoren für Zusatzkonditionierung und Sektor-Bezeichnung laut schalltechnischer Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Sondergebiet westlich der Dinkelscherbener Straße“ in der Gemeinde Ustersbach, Bericht -Nr. ACB-0421-9642/03 Stand 19.07.2021 des IB ACCON GmbH innerhalb des Geltungsbereichs



TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH II Ausgleichsfläche A1 M 1:1000



TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH III

Ausgleichsfläche A2 M 1:1000

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

■ Ausgleichsfläche

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

■ Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

■ bereits in Anspruch genommene Teilflächen der Ausgleichsfläche

HINWEISE

■ Lage bestehender Gebäude

437 Flurnummern

--- bestehende Flurstücksgrenzen

--- Höhengschichtlinien in Meter NHN

▲ vorgeschlagene Einfahrt (kann bei Bedarf verschoben werden)

--- oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzbereich **soil** abgebaut werden

■ vorgeschlagene Lage neuer Gebäude die in der Planzeichnung bezeichneten Nutzungen der Gebäude stellen keine Festsetzung dar und dienen lediglich als Hinweis.

● Mindestabstand von ständigen Arbeitsplätzen r = 30 Meter

● Mindestabstand von Wohnungen r = 60 Meter

--- Abgrenzung der Sektoren für Zusatzkonditionierung und Sektor-Bezeichnung **außerhalb** des Geltungsbereichs

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.03.2021 und 27.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2021 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. **Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 01.09.2021 bis 01.10.2021 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. **Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2023 bis 02.02.2024 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

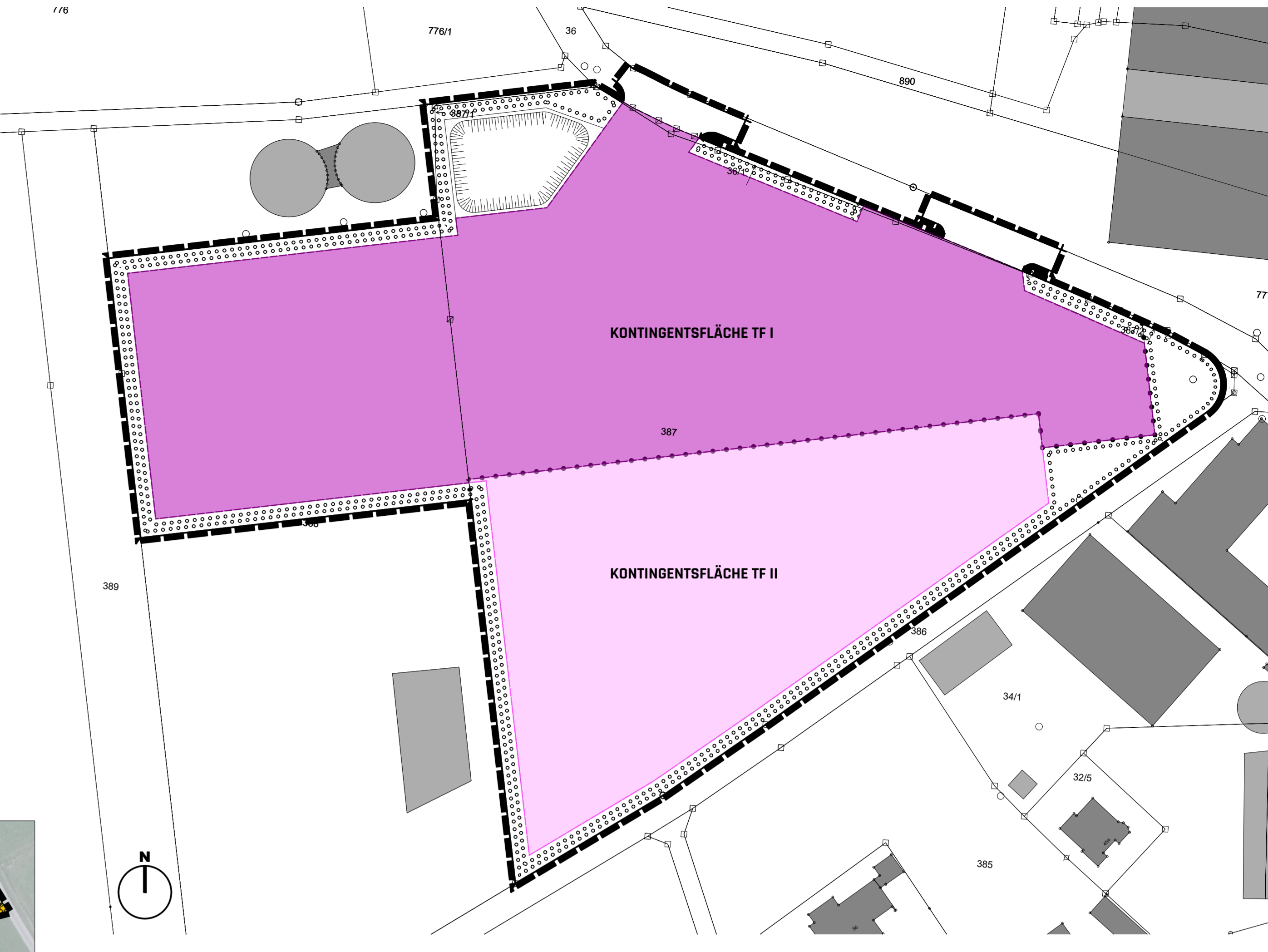
3. **Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
 Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)**
 Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 01.09.2021 bis 01.10.2021 beteiligt.

2. **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2023 bis 02.02.2024 beteiligt.

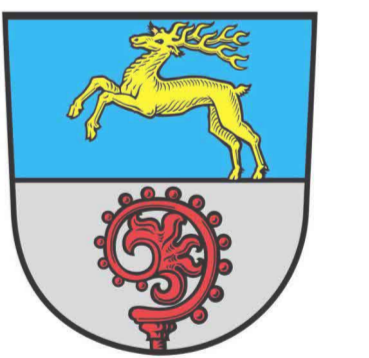
3. **Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
 Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.



KONTINGENTSFLÄCHEN LAUT SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 SONSTIGES SONDERGEBIET SÜDWESTLICH DER DINKELSCHERBENER STR. 2. ENTWURF



GEMEINDE USTERSBACH

Die Gemeinde Ustersbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ustersbach, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Gemeinde Ustersbach, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtfertigung des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Ustersbach, den

Bürgermeister

Gemeinde Ustersbach, den

Bürgermeister

MASSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER



PROJEKTNUMMER 2020-031
 DATUM GEZEICHNET JG 02.04.2024

FASSUNG VOM 16.04.2024
 MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
 VOM 02.04.2024

gerhard glogger
 architekt
 Gloggerstr. 2
 88463 Badwiesau
 T +49 8201 9920
 F +49 8201 9922
 info@glogger-architekten.de
 www.glogger-architekten.de