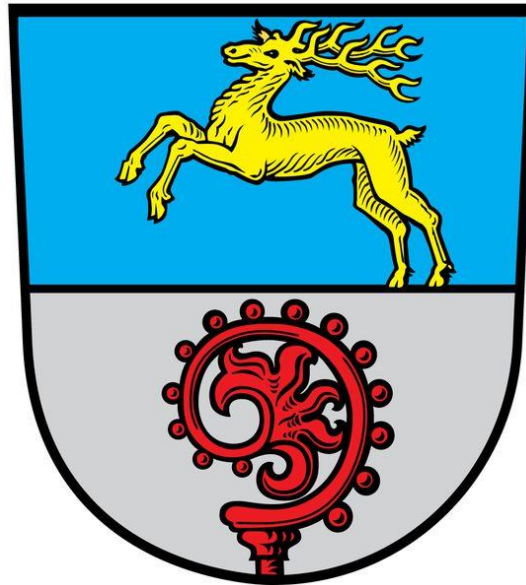


Gemeinde Ustersbach

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße"

Satzung – 2. Entwurf

Fassung vom ~~05.12.2023~~ 16.04.2024

Gemeinde Ustersbach
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, ~~Fax 08281 / 9907-22~~

SATZUNG

Die Gemeinde Ustersbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 00.00.0000 16.04.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000 für das "Sonstige Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Sonstige Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 00.00.0000 16.04.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000. Das Bebauungsplangebiet besteht aus den teilräumlichen Geltungsbereichen I; II und III.

beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000 16.04.2024
- der Umweltbericht in der Fassung vom 00.00.0000 16.04.2024
- die schalltechnische Bewertung des Büro Accon vom 19.07.2021 Bericht-Nr. ACB-0421-9642/03.

- Schalltechnische Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme des Büro Accon vom 17.10.2023, Bericht-Nr. STHE / 9642 05 St Rev2
- Baugrunduntersuchung des IB Boden und Wasser, Büro für Hydrogeologie, vom 12.10.2020 Projekt – Nr. 20507-2.
- Relevanzbegehung Artenschutz und „Worst-case“-Bewertung des Bio Büro Schreiber, vom März 2022.
- Kartierungen im Frühjahr 2022 vom 30.12.2023 des Bio Büro Schreiber.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für die Art der Nutzung im teilräumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen der Herstellung solcher Produkte.

- 2.2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ sind allgemein zulässig
- a. Anlagen zur Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreiden für den menschlichen Verzehr, jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen;
 - b. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze und sonstige dem Nutzungszwecken Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ dienende Nebengebäude zulässig.
 - c. die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dient, bis max. 200 m² Wohnfläche ist zulässig.

2.3 Hinweis auf Ausschluss des Genehmigungsverfahren
auf Ausschluss des Genehmigungsverfahren
Auf den in § 6.3 festgesetzten Ausschluss des Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

im teilräumlichen Geltungsbereich 1

3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

SO TF1 und SO TF2 0,8

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

SO TF1 und SO FT2 (1,20)

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) im teilräumlichen Geltungsbereich 1:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Herstellung von befestigten Fahrflächen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) im teilräumlichen Geltungsbereich 1

3.4.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Sie darf maximal auf 478,00 m üNN liegen.

oberer Bezugspunkt:

der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante. Attikaaufkantungungen bleiben unberücksichtigt.

3.5 Wandhöhe (Traufhöhe) im teilräumlichen Geltungsbereich 1

3.5.1 Sondergebiet – SO TF1 und SO TF2

max. Wandhöhe: 14,0 m

3.5.2 Sondergebiet – SO TF1 und SO TF2 zusätzliche Höhenfestlegung

Für die Errichtung von Siloanlagen ist eine max. Höhe von 30,0 m jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 505,00 m ~~üNN~~NHN zulässig. Hierbei sind sämtliche Siloaufbauten für Gebläse, Elevatoren etc. mit inbegriffen. ~~Die~~Das Silo darf ohne Siloaufbauten für Gebläse, Elevatoren etc eine Höhe des nutzbaren Silovolumens darf 20,0 von 496,00 m ~~üNN~~NHN nicht überschreiten.

Für die Errichtung eines automatisierten Regallagers mit einer Grundfläche von bis zu 2.000 m² ist eine max. Höhe von 18,0 zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß von maximal 478,00 m ~~üNN~~NHN. Die Gebäudeoberkante darf jedoch die max. Höhe von 496,00 m ~~üNN~~NHN nicht überschreiten.

3.6 Firsthöhe

Im Geltungsbereich darf die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, die unter 3.5 angegebene maximale Wandhöhe um höchstens 3,0 m übersteigen.

3.7 Attikaaufkantungungen

Attikaaufkantungungen sind zulässig bis zu einem Maß von 25 cm über dem höchstgelegenen Punkt der Dachabdichtung. Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Lichtbänder und Lüftungsaufbauten dürfen bis zu 1,0 m über die Attikaoberkante hinausragen.

3.8 Geländeanpassungen

im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeänderungen, Abgrabungen und Auffüllungen zulässig, soweit diese für die Anbindungen der befestigten Flächen an die entsprechende Gebäudeebene des Erdgeschoßfußbodens (maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe 478,0 m üNN) erforderlich werden.

Abgrabungen und Auffüllungen zu Nachbargrundstücken, öffentlichen Straßen und Wegen sind unzulässig. Geländeanpassungen zu Nachbargrundstücken, öffentlichen Straßen und Wegen sind als Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:3 (Höhe:Länge) zulässig.

§ 4

Bauweise im teilträumlichen Geltungsbereich 1

Es wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

§ 5

Gestaltung im teilträumlichen Geltungsbereich 1

5.1 Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig

5.2 Dachneigung

Im Plangebiet DN bis 40°

5.3 Farbgestaltung und Baustoffe

5.3.1 Dacheindeckung

Satteldächer und Pultdächer

Für Dacheindeckungen sind naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

5.3.2 Farbgestaltung Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind die nachfolgend angegebenen Farbtöne aus der RAL-Farbkarte zulässig. Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL-Tönen sind erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtonnummern sind RAL-Töne:

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036
Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025
Brauntöne: 8000; 8019; 8024; 8025
Weißtöne: 9001; 9002; 9010; 9016; 9018
Grautöne: 7003; 7022; 7030; 7032; 7039



Farbabstufungen der angegebenen RAL-Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

Hinweis

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL-Farbfächer zu verwenden.

§ 6

Immissionsschutz

6.1

Schallimmissionen

- (1) Lärmeinwirkung durch bauliche Anlagen im teilräumlichen Geltungsbereich 1 auf die Umgebung
 - a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen im teilräumlichen Geltungsbereich 1 sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

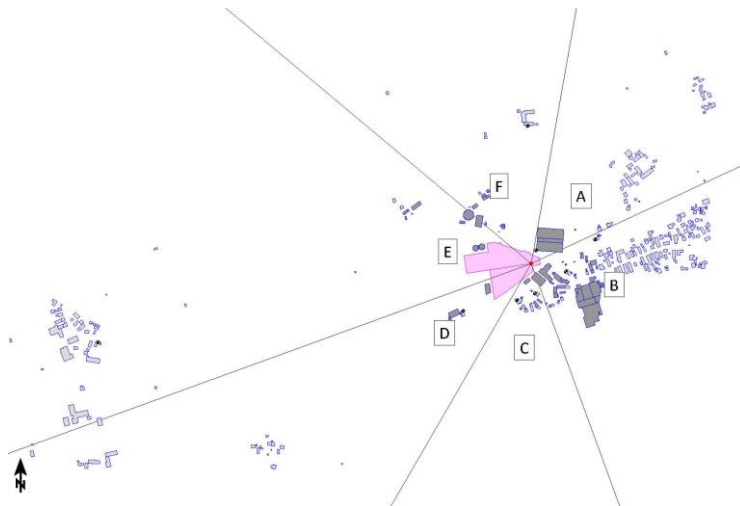
Teilfläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent	
		$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)
Teilfläche 1	20.721,7	61	46
Teilfläche 2	12.827,4	55	40

- b. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die in der Planzeichnung, im Plan "Kontingentflächen" lt. Schallschutzgutachten dargestellten Flächen.

Der Referenzpunkt für die Ausweisung der Zusatzkontingente liegt bei X-Wert: 4399095,00 und Y-Wert:

5354067,00 im Koordinatensystem Gauß Krüger Zone 4 (EPSG-Code 31468). Um den definierten Referenzpunkt sind sechs Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente L_{EK} nach nachfolgender Tabelle um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöhen.

Sektor	Sektorengrenzen		Zusatzkontingent	
	Anfang ° (Grad)	Ende ° (Grad)	$L_{EK,zus,T}$ dB	$L_{EK,zus,N}$ dB
A	10	65	4	4
B	65	160	2	2
C	160	210	0	0
D	210	250	3	3
E	250	310	15	15
F	310	10	11	11



Anlage 2 aus Schallschutzgutachten Darstellung Richtungssektoren
Darstellung unmaßstäblich

- c. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an.
- d. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der L_{EK} und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- e. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

- f. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).

6.2. Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (Art 58 Abs. 1 S. 2 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO)

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für solche gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

6.3 Geruchsmissionen

~~Aus Gründen des Geruchsschutzes~~ Zum Schutz vor erheblichen Geruchsmissionen sind Abstände für Wohnnutzungen einzuhalten, wie in der Planzeichnung ~~jeweils festgesetzt für Wohnnutzung und ständige Arbeitsplätze.~~

Zudem muss der Abstand der Betriebsleiterwohnung zu dem Fahrsilo auf Flur-Nr. 388 mindestens 25 m betragen.

§ 7 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Grünordnung und Ausgleichsflächen

- 8.1. Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten gem. § 8.2 zu verwenden. Verwendung finden Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Hinweis:

Es wird darauf hinweisen, dass bei Planung von Randbepflanzung an der Grenzabstand nach Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten ist.

- 8.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.**

Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):

Linde (*Tilia cordata*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Silberweide (*Salix alba*)
heimische Obstgehölze bewährter Sorten

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

Nachfolgende Baum- und Straucharten dürfen nicht verwendet werden:

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera corylus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

- 8.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Regelung unter 8.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen, hierbei ist eine Pflanzdichte von 1,0 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

- 8.4 **Durchgrünung des Baugebiets**
Ergänzend zu den Bestimmungen des § 19 (BauNVO) über die zulässige Grundfläche wird festgesetzt, dass min. 2 % der bebaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche (Rasen und/ oder Pflanzfläche) zu gestalten und von jeglicher Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, usw.) freizuhalten sind. Hierbei bleiben festgesetzte Flächen der Randeingrünung mit Pflanzbindungen unberücksichtigt. Auf diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² bebauter bzw. befestigter Fläche ein Großbaum der Pflanzliste nach § 8.2 zu pflanzen.

Für die Baumpflanzungen sind entsprechend groß dimensionierte, durchwurzelbare Pflanzbereiche zu schaffen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 12 m² und eine Tiefe von 80 cm haben.

8.5. Ausgleichsregelung

Hinweis:

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt				31.210,00 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				13.110,00 m²
Ausgleichsfläche A1 – A2 auf den Grundstücken				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare <u>Ausgleichs-</u> <u>fläche</u>
Fl. Nr. 1333 Teilfläche	Ustersbach	10.662,0 m ²	1,5	15.993,0 m ²
Fl. Nr. 1521 Teilfläche	Ustersbach	5.100,0 m ²	1,5	7.650,0 <u>m²</u>
Ausgleichsfläche gesamt		<u>15.762,0 m²</u>	<u>1,5</u>	23.643,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche		<u>8.740,0 m²</u>	<u>1,5</u>	13.110,0 m²
<u>Bereitstellung auf Fl. Nr. 1521</u>		<u>5.100,0 m²</u>	<u>1,5</u>	<u>7.650,0 m²</u>
<u>Bereitstellung auf Fl.Nr.1333Teilfl.</u>		<u>3.640,0 m²</u>	<u>1,5</u>	<u>5.460,0 m²</u>
<u>Bisher bereits beanspruchte Ausgleichsfläche Biogaserweiterung</u>		<u>291,0 m²</u>		
<u>Bisher bereits beanspruchte Ausgleichsfläche Lager- und Maschinenhalle</u>		<u>1.022 m²</u>		
<u>Verbleibende Überkompensation</u>		<u>7.022 m²</u> <u>5.709,0</u>	1,5	<u>40.533 m²</u> <u>8.563,5</u>

Die Ausgleichsfläche der Überkompensation ist in der Planzeichnung des Teilräumlichen Geltungsbereichs II mit einer Fläche von 7.022 5.709,0 m² markiert und entsprechend festgesetzt.

Ausgleichsflächen im teilräumlichen Geltungsbereich II

Ausgleichsfläche A1

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1333 Gemarkung Ustersbach nachgewiesen und gem. § 9 Abs 1 a) BauGB den Eingriffen im Teilräumlichen Geltungsbereich II zugeordnet. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Augsburg eine

Feuchtwiese als ~~extensives Grünlandartenreiches Extensivgrünland~~ entwickelt.

Zur Artenanreicherung ist eine streifenweise Mähgutübertragung nach Bodenbearbeitung mit Mähgut von artenreichen Feuchtwiesen in der näheren Umgebung der Reischenau vorzunehmen. Entlang des Entwässerungsgrabens ist ein 2-3 m breiter Saumstreifen vorzusehen, der entweder nur im Herbst oder vor Mitte Juni und ab Mitte September gemäht wird.

Die Zur Entwicklung arten- und blütenreicher Wiesenbestände ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Ab dem 6. Jahr ist die Feuchtwiese ~~ist~~ je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit zweischurig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

Ausgleichsflächen im teilräumlichen Geltungsbereich III

Ausgleichsfläche A2

Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1521 Gemarkung Ustersbach nachgewiesen und gem. § 9 Abs 1 a) BauGB den Eingriffen im Teilräumlichen Geltungsbereich ~~III~~ zugeordnet. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Augsburg eine Feuchtwiese entwickelt.

Zur Erreichung des Entwicklungsziels einer artenreichen Feuchtwiese ist der Boden vorher auszumagern. Die Feuchtwiese ist durch Selbstbegrünung oder Mähgutübertragung von artenreichen Feuchtwiesen in der näheren Umgebung der Reischenau zu entwickeln.

Die Zur Entwicklung arten- und blütenreicher Wiesenbestände ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Ab dem 6. Jahr ist die Feuchtwiese ~~ist zweimal~~ je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit zweischurig im Jahr zu mähen. (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende Juni und Mitte/Ende September-August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

8.6. Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Da weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf der Fläche doch einmal Feldlerchen oder Kiebitze brüten, ist dies beim Abschieben des Oberbodens zu beachten, sofern dies in der Brutzeit erfolgt. D. h. wenn die Baumaßnahmen zwischen März und August beginnen, darf erst dann abgeschoben werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Vögel brüten, indem zuvor eine Begehung und Freigabe durch eine vogelkundlich versierte Person erforderlich ist.

CEF-Maßnahmen

Sind nicht mehr erforderlich.

§ 9

Versickerung von Niederschlagswasser

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die noch zu erstellenden Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Rigolen bzw. Rückhalte- und Sickerbecken sowie Oberflächenwasserkanäle im Trennsystem) auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu bewirtschaften. ~~zu beseitigen.~~

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Befestigung von PKW-Stellplätzen

Bei PKW-Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

~~Soweit erforderlich sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. vor Erstellung der privaten Entwässerungseinrichtungen die entsprechenden Fachplanungen den zuständigen Behörden vorzulegen.~~

~~Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung (Nr. 11) verwiesen.~~

§ 10

Werbeanlagen

An Gebäuden ist je Gebäudeseite höchstens eine einzelne Werbeanlage mit einer Größe von max. 15 m² zulässig. Die Werbeanlage darf nicht über die max. Gebäudehöhe hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt zulässig:

- max. Anlagenhöhe von 7,50 m am höchsten Punkt der Werbeanlage, bezogen auf das geplante Geländenniveau des Aufstellortes. Die Anlagenbreite wird auf 2,0 m begrenzt.
- Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften und sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig
- Fremdwerbung ist ausgeschlossen

§ 11

Abstandsflächen

~~Zu den~~Die Abstandsflächen ~~wird wie folgt festgesetzt:~~ regeln sich nach Art. 6 BayBO.

~~Für den Bereich SO TF 1 — 0,2 H~~

~~Für den Bereich SO TF 2 — 0,4 H~~

~~Der Mindestabstand muss jedoch 3,0 m betragen.~~

§ 12

Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser zu versickern

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro im Rahmen der Gebäudeplanung ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Lt. Baugrundgutachten liegen Anhaltspunkte für eine geogene siedlungsbedingte Bodenbelastung / organische Böden (Moore), Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden im nördlichen Planungsbereich auf einer Fläche von ca. 400 – 500 m² vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde in der Bohrung Zott 202 in 1,2 bis 2,3 m unter GOK eine schwarze Torfschicht erkundet. Lt. Gutachter handelt es sich um eine Torflinse. Wir weisen dennoch darauf hin, dass humusreiche Böden (insb. Moorböden) eine hohe Speicherfunktion für Kohlendioxid besitzen. Die Verwertbarkeit des humusreichen Bodens kann eingeschränkt sein.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“
ials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Grundsätzlich kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont werden und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub dementsprechend umzugehen.

Metalldächer

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sollten mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind möglich.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie Energieversorger und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Vorkehrungen bezüglich Naturschutz

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Auf Fl. Nr. 32 und 34/1, Gem. Ustersbach, befindet sich die Hofstelle eines Vollerwerbslandwirtes mit Milchvieh- und Rinderhaltung im unmittelbaren Anschluss an die südöstliche Plangebietsgrenze. Die Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die durch

den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb entstehen können, sind ebenfalls hinzunehmen.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der (Verwaltungsgemeinschaft in Gessertshausen) zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen erfüllen besondere ökologische und gestalterische Funktionen und sind ein positiver Beitrag in naturschutzfachlicher Hinsicht. Bei der Planung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sollten derartige grünordnerische Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Hangwassersituation wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung (Süd-Nord-Gefälle ca. 5 %) kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Es wird empfohlen, das an das Gebäude anschließende Gelände so auszubilden und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens dementsprechend zu wählen, dass für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens eine Sockelhöhe von min. 25 cm entsteht. Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

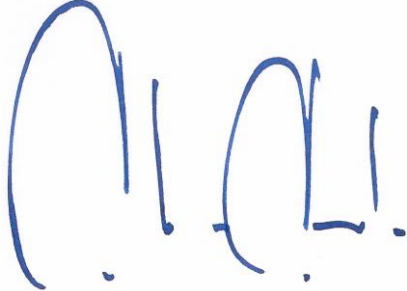
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

Aufgrund der leichten Hanglage ist nicht mit erheblichen Hangwasserabflüssen zu rechnen.

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Glogger', written over a horizontal line.

Gerhard Glogger, Architekt

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom Mittwoch, 01.09.2021 bis einschließlich Freitag, 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 Mittwoch, 01.09.2021 bis einschließlich Freitag, 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.

Die Gemeinde Ustersbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den
Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit re-
daktionellen 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 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Be-
gründung 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 Rechtsfolgen 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