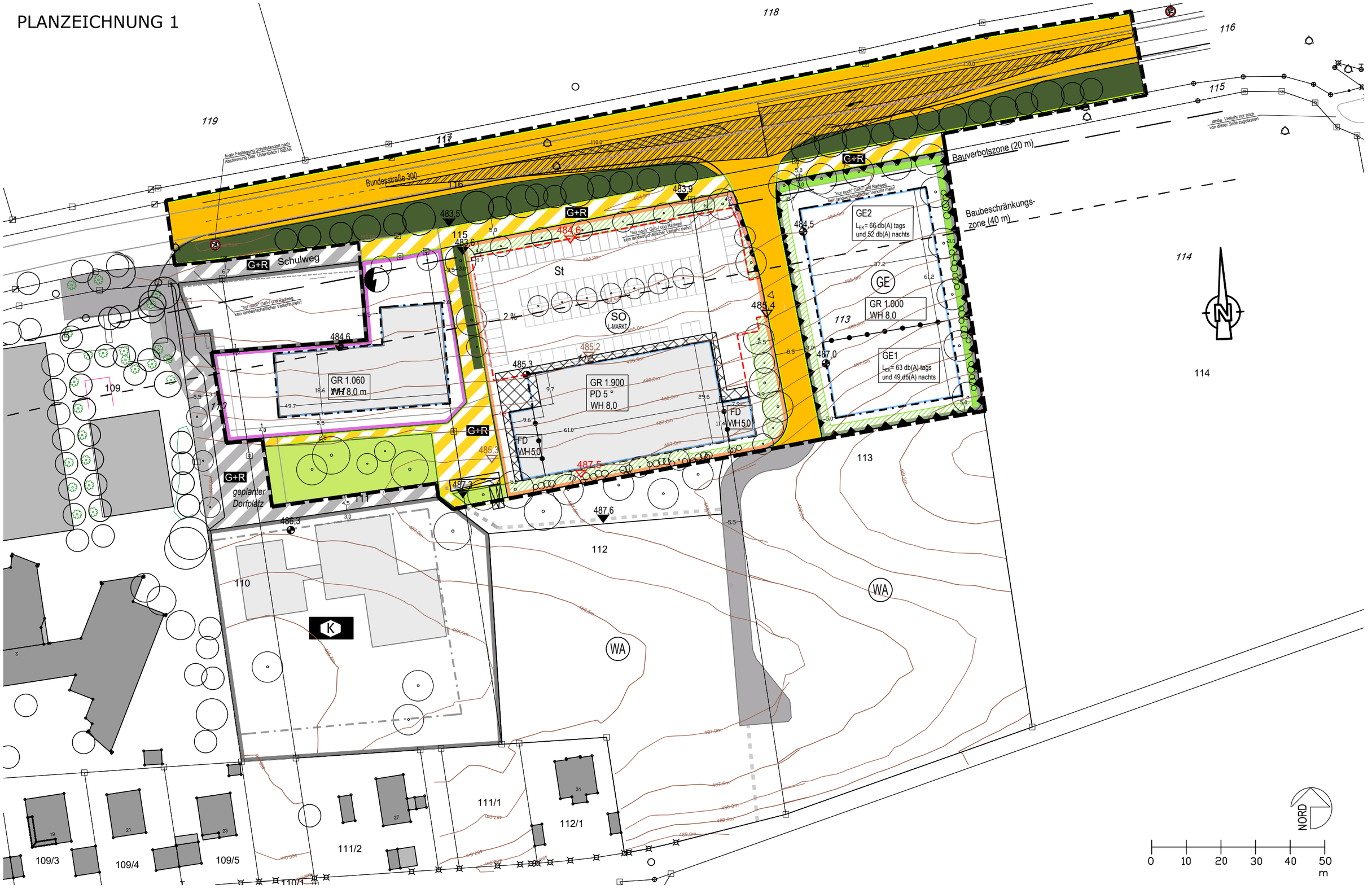
PLANZEICHNUNG 1



Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Bebauungsplan Nr. 16 "Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte"
Entwurf (Planteil 1/2)
1:1.000 (auf A3)
06.02.2024

Terrabiota
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Fon 08151-96999-3, Fax -49, info@terrabiota.de

PLANZEICHNUNG 2

LEGENDE

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. SO L-MARKT — Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt"
3. GE — Gewerbegebiet
4. Flächen für den Gemeinbedarf
5. Baugrenze
5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen, Dachformen und ggf. Lärmkontingente gemäß A.9.1
5.2 GR 1.300 — maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 1.300 m²
5.3 WH 6,4 — maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,4 m
5.4 PD/FD — ausschließlich zulässige Dachform, z.B. PD = Pultdach, FD = Flachdach
5.5 5° — zulässige Dachneidung für Pultdach, z.B. 5°
5.6 Anbauzone für Vordächer
5.7 486,6 — Höhenbezugspunkt in m, z.B. 486,60 m ü. NN
5.8 487,5 — Geplante Geländehöhe mit Höhenangabe, z.B. 487,50 m ü. NN
5.9 6,50 — Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
6. Ein- und Ausfahrt
6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.2 St — Stellplätze
7. Straßenbegrenzungslinie
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
7.2 G+R — Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
7.3 Sichtfläche
8. Trafostation

9.1 L_{EK}= 63 db(A) tags und 49 db(A) nachts — Angabe der maximalen Lärmkontingente (L_{EK}), z.B. 63 db(A)
9.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen für Schallschutz
10.1 öffentliche Grünfläche
10.2 private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
11, private Grundstücksfläche "zu begrünen"
12. A — Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche, vgl. Ziff. C.7.7)

B.1 Hinweise durch Planzeichen

1. geplanter Baukörper
2.1 Standortvorschlag zu pflanzender Laubbaum
2.2 vorhandener Baum
3. 485,4 — Vorhandene und beizubehaltende Geländehöhe mit Höhenangabe, z.B. 486,60 m ü. NN
4. vorgeschlagene Anordnung Stellplätze
5. Darstellung Begleitgrün (zur ÖffentlichenVerkehrsfläche)
4. geplanter Dorfplatz — erläuternder örtlicher Hinweis

B.2 Nachrichtliche Übernahme

6. 111 — Grundstücksgrenze mit Flurnummer
7. 485 — Höhenlinien (0,5 m-Abstand mit Beschriftung) gemäß Vermessung
8. Bauverbotszone (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) an B300

C. bis E. siehe Textteil der Satzung

Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Bebauungsplan Nr. 16 "Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte"
Entwurf (Planteil 1/2)
1:1.000 (auf A3)
06.02.2024

Terrabiota
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Fon 08151-96999-3, Fax -49, info@terrabiota.de

Bebauungsplan Nr. 16
„Neue Ortsmitte Ustersbach Ost"

Präambel

Die Gemeinde Ustersbach erlässt aufgrund

- §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

für die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 110, 111, 112, 113, 115, 116, Gemarkung Ustersbach - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 06.02.2024 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung mit Umweltbericht vom 06.02.2024,
  inkl. Schallgutachten BEKON vom 24.01.2024

A. Festsetzungen durch Planzeichen

siehe Planteil, Seite 1.

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

siehe Planteil, Seite 1.

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelvollsortimenter" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1. Zulässig sind folgende Nutzungen und Maximalwerte: Bis 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter inkl. Eingangsbereich/Windfang, zuzüglich 100 m² Verkaufsfläche für einen betriebliche eigenständigen Backshop sowie jeweils erforderliche Nebenräume und Anlieferung.

1.1.2. Im Westen des Gebäudes ist eine Terrasse als Freischankfläche zum Backshop mit maximal 150 m² zulässig.

1.2. Im Gewerbegebiet (GE) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß Nr. 1 sind bis max. 100 m² Wohnfläche zulässig.

1.3. In der Fläche für Gemeinbedarf sind Nutzungen für die Feuerwehr, für kommunale, kulturelle und sportliche Zwecke (z.B. Vereinsräume und Übungsanlagen) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

2.1. Im SO und der Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude innerhalb der beiden Bauräume eine Länge von mehr als 50 m erreichen dürfen.

2.2. Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 zulässig.

2.3. Die mit Planzeichen festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe bezeichnet als Obergrenze die Oberkante der Attika (bei Gebäuden mit Flachdach) bzw. bei Gebäuden mit geneigten Dächern die obere Schnittkante der Dachfläche mit der Außenwand. Als Untergrenze gilt der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.5.7. Bei Pultdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe für die hohe Seite des Pultdaches.

2.4. Für geneigte Dächer im GE gilt zusätzlich eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,0 m. Die Firsthöhe bezeichnet den Abstand zum höchsten Punkt der Firstkante am Dach. Als Untergrenze gilt ebenfalls der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.5.7.

3. Bauliche Gestaltung

3.1. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20° sowie Flachdächer mit 0 bis 2 ° Dachneigung, im Sondergebiet gemäß Planzeichen A.5.4. nur ein Pultdach mit einer Dachneigung von max. 5° sowie Flachdächer. Im Bereich des Pultdachs ist dort auch ein Flachdach zulässig, dann gilt dort eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) von 5,0 m.

3.2. Flach geneigte Dächer bis 10 ° und Flachdächer sind zu mind. 80 % extensiv mit mind. 10 cm Substratstärke zu begrünen, sofern Sie nicht für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. Ausgenommen hiervon ist im SO das Pultdach sowie der östliche Gebäudeteil (Anlieferung).

3.3. Gauben und Quergiebel sind nicht zulässig. Dachaufbauten als haustechnische Anlagen dürfen die WH um max. 1,5 m überschreiten und müssen um mindestens ihre Höhe von den Außenwänden zurückversetzt sein.

3.4. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarkollektoren) sind nur auf Dach- und an Fassadenflächen zulässig. Diese sind auf geneigten Dachflächen parallel mit einem Abstand von max. 20 cm zur Dachhaut und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren. Auf Flachdächern sind sie aufgeständert zulässig. Sie sind dann nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der Höhe des fertigen Dachs hinter einer gleich hohen Attika zulässig. Ausnahmsweise darf die Attika die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe dann um max. 1,0 m überschreiten.

3.5. Im SO dürfen festgesetzte geplante Geländehöhen gemäß Planzeichen A.5.8 Abweichungen von ± 50s cm aufweisen. Am Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.5.7 darf das Gelände um max. ± 20 cm abweichen. Abgrabungen und Stützmauern sind auf der Ost- sowie der östlichen Hälfte der Südseite des Gebäudes bis zu 2,5 m Höhe zzgl. Absturzsicherung zulässig.

3.6. Ansonsten sind im gesamten Planungsgebiet Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,0 m zulässig, Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 1,5 m zzgl. Absturzsicherung einnehmen

3.7. Fassaden sind aus hellem Putz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden und zu gliedern. Insgesamt müssen mind. 15 % mit Holz verkleidet werden. Blechverkleidungen sind zu max. 20 % zulässig.

3.8. Werbeanlagen

3.8.1. An den Fassadenflächen angebrachte Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5 % Flächenanteil je Gebäudeseite zulässig. Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben.

3.8.2. Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:

- Im SO ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m
- Im SO max. drei Parkplatzzufahrtspylone mit einer Höhe von max. 3,30 m, im Gewerbegebiet je Betrieb eine Zufahrtspylone mit max. 1,5 m Höhe.
- Im SO zusätzlich max. vier Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,0 m

3.8.3. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendungsfrei hergestellt werden und darf nur während der Öffnungszeiten zzgl. max. 30 Minuten und nicht nach 22 Uhr eingeschaltet sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.

3.9. Glasflächen ab einer optisch von außen nicht durch mind. 5 cm breite Markierungen unterbrochenen Größe von 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern.

3.10. Zum Schutz von Insekten gilt:

- Die Außenbeleuchtung von Kundenparkplätzen und Gebäuden, ist nur während der Öffnungszeiten zzgl. max. 60 Minuten und nicht nach 22 Uhr zulässig. Außerhalb dieser Zeiten ist die Beleuchtung auf sicherheitsrelevante Wegflächen und Zugänge zu reduzieren.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.
- Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können, d.h. insektendichte, voll abgeschlossene Lampengehäuse, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60° aufheizt.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

4.1. Für den Lebensmittelmarkt sind mind. 85 Stellplätze herzustellen. Für das Feuerwehrhaus sind 18 Alarm-Stellplätze herzustellen. Von den Stellplätzen des Lebensmittelmarkts sind mind. 2 barrierefrei auszuführen sowie mind. 2 mit E-Ladeinfrastruktur auszustatten.

4.2. Oberirdische Stellplätze dürfen im SO und der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich innerhalb der Bauräume und den hierfür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen A.6.2 errichtet werden.

4.3. Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu erstellen. Pro 5 Pkw ist ein standortgerechter Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu pflegen, im SO innerhalb der Flächen für Stellplätze abweichend davon insgesamt mindestens 8. Die Baumscheibe muss eine Größe von mind. 4 m² aufweisen.

4.4. Im SO sind in den Flächen für Stellplätze auch bis zu 3 Nebengebäude als Einhausung von Einkaufswagenabstellplätzen, Aktionsbox oder Überdachungen von Fahrradabstellplätzen zulässig. Ausnahmsweise dürfen auch bis zu max. 30 % der Stellplätze für Solaranlagen überdacht werden. Die Pkw-Stellplätze sind in einer Breite von mind. 2,70 m und einer Fahrgassenbreite von 6,0 m auszuführen. Überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen im Anschluss an das Hauptgebäude zulässig.

4.5. Nebengebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den Flächen für Gemeinbedarf nicht zulässig, im GE mit Ausnahmen von Radüberdachungen nicht nördlich und östlich der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m aufweisen, Radüberdachungen max. 2,5 m Höhe.

4.6. Einfriedungen als Zäune oder durchlaufende (Schnitt-)hecken sind im Sondergebiet mit Ausnahme einer max. 2,2 m hohen Einfriedung um technische Anlagen östlich der Baugrenzen, jedoch außerhalb der Flächen gemäß Planzeichen A.11, nicht zulässig. Im Übrigen sind diese mind. 3 m von öffentlichen zurückzuversetzen sowie im Gewerbegebiet an der mit Planzeichen C.10.2 festgesetzten privaten Grünfläche (Orstrandeingrünung) ebenfalls um 3 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen. Zaunsockel sind an der Grundstücksgrenze bis max. 10 cm Höhe zulässig. Die Lage der mit Planzeichen C.8 zulässigen Trafostation darf innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf verschoben werden.

5. Verkehrsflächen

5.1. Die Sichtflächen gemäß Planzeichen A.7.3 sind von baulichen Anlagen und Pflanzungen jeder Art freizuhalten. Ausgenommen davon sind aufgeastete Bäume.

6. Immissionsschutz

6.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten. (Hinweis: Gemäß TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.)

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GE 1	tags L_{EK} = 63 dB(A)	nachts L_{EK} = 49 dB(A)
GE 2	tags L_{EK} = 66 dB(A)	nachts L_{EK} = 52 dB(A)
SO	tags L_{EK} = 61 dB(A)	nachts L_{EK} = 40 dB(A)

- Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 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.

- Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
- Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet jeweils ohne private Grünflächen und ohne die als private Grundstücksfläche „zu begrünen“ dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

7. Grünordnung und Artenschutz

7.1. Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. In dieser sind dem Nutzungszweck dienende Gestaltungselemente, Ausstattung, Wege und Plätze zulässig.

7.2. Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) gemäß Planzeichen A.10.2 sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Geh- und Radweg Schulweg) sind mindestens 5 Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen sowie die Fläche als artenreiche Blühwiese anzusäen, im übrigen Teil ist 1 heimischer Strauch je 10 m² (siehe Pflanzliste in Begründung) zu pflanzen.

7.3. Private Grundstücksflächen „zu begrünen“

7.3.1. Auf den privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ gemäß Planzeichen A.11sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Wegeverbindungen sowie freistehende Werbeanlagen, außerdem Grundstückszufahrten im GE mit einer maximalen Breite von 8,0 m.

7.3.2. Die privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und anzusäen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung je 50 m² dieser Fläche (siehe Pflanzliste in Begründung) sowie 1 Strauch je 30 m², im SO 1 Strauch je 20 m². Im SO sind mind. 30 % der Bäume als Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Im SO dürfen diese Pflanzpflichten auch außerhalb der festgesetzten Flächen im Abstand von max. 5 m zur Grenze des Baugrundstücks zum Liegen kommen.

7.4. Im GE sind zusätzlich je 1.000 m² Baugrundstück 1 Laubbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Zudem ist entlang der Ostseite des Planungsgebiets je 12 lfm ein Laubbaum in mind. 4 m und max. 8 m Abstand zur Ostgrenze zu pflanzen. Die Abstände zwischen den Bäumen dürfen variieren, max. jedoch 15 m betragen

7.5. Alle gemäß Festsetzung C.7.2 bis C.7.4 zu pflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume in autochthoner Qualität zu pflanzen. Sträucher sind als heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für Bäume beträgt 2 x v. Stammumfang 18-20 cm, für Sträucher 3 x v., Höhe mind. 100 cm. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen.

7.6. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen.

7.7. Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen Baumfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. sie sind nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig.

7.8. Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1377 ist auf eine Teilfläche von 1.202 m² als mäßig artenreiche sowie binsenreiche Feuchtwiese zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Diese ist maximal 2-schürig (1. Schnitt ab 15.7.) zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen und wieder zu verwerten. Jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

7.9. Für Heckenpflanzungen sind ausschließlich Laubsträucher sowie max. 10 % Eiben als heimische Nadelgehölze zulässig. Andere Nadelgehölze sind unzulässig.

D. Hinweise

1. Allgemeines

1.1. Bei der Planung von Gebäuden sind die Topographie und insbesondere die Hanglage mit abfallendem Gelände nach Norden zu berücksichtigen.

1.2. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplans mit abzustimmen. In diesem sollen die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort mit etwaigen Schutzmaßnahmen, die befestigten Flächen sowie der Geländeverlauf dargestellt werden.

1.3. Alle Normen können bei der Gemeinde Ustersbach im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen, Hauptstraße 31, 86459 Gessertshausen, zu den allgemeinen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

2. Boden- und Denkmalschutz

2.1. 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.

2.2. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

2.3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

4.1. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

4.2. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.

4.3. Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (> 1.000 m² befestigte, abflusswirksame Fläche).

5. Verkehr

5.1. Für die B300 zwischen Ortseingang und Kreisverkehr im Osten wird seitens der Gemeinde eine verkehrsrechtliche Anordnung für Tempo 70 angestrebt.

6. Artenschutz

6.1. Es wird empfohlen, aus Gründen des Insektenschutzes Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin (hohem gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe) zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.

7. Immissionsschutz

7.1. Die Schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 24.01.2024, Bezeichnung LA22-243-G01-T02-E01-01 ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.

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

7.3. Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

7.4. Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

7.5. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

V. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.06.2023 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am … ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2023, ergänzt um Schallgutachten BEKON vom 29.06.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2023, ergänzt um Schallgutachten BEKON vom 29.06.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2024 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs 2. BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …… den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Ustersbach, den .....

   .....…….. (Siegel)

   Bürgermeister/-in
7. Ausgefertigt

   Ustersbach, den .....

   .....…….. (Siegel)
   Bürgermeister/-in
8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB/ 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

   Ustersbach, den .....

   .....…….. (Siegel)
   Bürgermeister/-in

   Landratsamt Augsburg, den .....

   .....…….. (Siegel)
   Unterzeichner/-in