Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Einbeziehungssatzung Nr. 4
"Haus der Kinder östlich Forum"
Entwurf (Planteil Seite 1/2)
1:1.000 - 16.01.2024

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

LEGENDE

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Flächen für den Gemeinbedarf
2.1 K — Soziale Einrichtung "Kinderhaus"
3. Baugrenze
4. 486,3 — Höhenbezugspunkt in m, z.B. 486,3 m ü. NN
5.1 Ein- und Ausfahrt
5.2 St — Fläche für Stellplätze
6.1 Straßenbegrenzungslinie
6.2 Öffentliche Verkehrsfläche
6.3 G+R — Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
6.4 Sichtfläche
7. 62 dB(A) — Abgrenzung eines Bereichs mit maßgeblichem Außenlärmpegel zur Tagzeit in dB(A), z.B. 62 dB(A)

B.1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 geplanter/ vorhandener Baukörper
1.2 geplantes WA — geplante Nutzung
2.1 Standortvorschlag zu pflanzender Laubbaum
2.2 vorhandener Baum
3.1 6,50 — Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
4. Darstellung Begleitgrün (zur ÖffentlichenVerkehrsfläche)
5. geplanter Wendehammer

B.2 Nachrichtliche Übernahme

111 — Grundstücksgrenze mit Flurnummer
485 — Höhenlinien (0,5 m-Abstand mit Beschriftung) gemäß Vermessung

NORD

Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Einbeziehungssatzung Nr. 4
"Haus der Kinder östlich Forum"
Entwurf (Planteil Seite 2/2)
1:1.000 - 16.01.2024

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

Einbeziehungssatzung Nr. 4
„Haus der Kinder östlich Forum“

Präambel

Die Gemeinde Ustersbach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. l, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);; 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), - für die Teilgrundstücke der Grundstücke Fl.Nrn. 110, 111 und 115 Gemarkung Ustersbach – folgende Einbeziehungssatzung.

§ 1 Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, legt den exakten Geltungsbereich fest.

§ 2 Innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

A. Festsetzung durch Planzeichnung

siehe Planteil, Seite 1.

B. Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahme

siehe Planteil, Seite 2.

C. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

1.1. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) beträgt 1.520 m². Diese darf durch Terrassen um bis zu 150 m² sowie Balkone und Überdachungen um bis zu 160 m² überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist hierfür nicht zulässig.

1.2. Die Gesamt-GRZ darf zusätzlich zu den Terrassen- und Überdachungsflächen sowie den Flächen für Stellplätze um max. 700 m² überschritten werden.

1.3. Die maximale Wandhöhe als oberer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. als oberer Abschluss der Wand bei Flachdächern (Attika) beträgt 10,0 m. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzte Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.4 (486,3 m ü. NN). Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht mehr als 486,50 m ü. NN betragen.

2. Stellplätze und Nebenanlagen

2.1. Offene Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen.

2.2. In den Flächen für Stellplätze ist je 5 Stellplätzen ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

3. Grünordnung

3.1. Im Bauland sind mind. 3 Laubbäume I. Ordnung sowie 4 Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume und mind. 10 Sträucher zu pflanzen.

3.2. Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Der Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist von Sparten freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße für mittel- und großkronige Laubbäume beträgt 3 x v. Stammumfang (StU.) 18-20 cm, für kleinkronige Laubbäume StU. 16-18 cm, für Obstbäume 3 x v. ebenfalls StU. 16-18 cm und für Sträucher 2 x v., Höhe mind. 100 cm. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.3. Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1377 ist auf eine Teilfläche von 1.497 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.

4. Artenschutz

4.1. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche" Lampen mit einer Farbtemperatur von 1800 bis max. 2700 Kelvin (gelbem Licht oder UV freie warm-weiße LEDs) zu verwenden. Im Außenbereich sind nur voll abgeschirmte, insektendichte, abgekofferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

4.2. Glasflächen größer 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern.

5. Immissionsschutz

5.1. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß Planzeichen A.7 ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden. Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

5.2. Es sind Schlafräume immer an die schallabgewandte Südfassade zu planen. Falls eine Planung von Schlafräumen dort nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten

sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlafraum nicht geeignet sind.

5.3. Die mit Planzeichen A.7 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die gemäß Festsetzung C.5.2 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlafräumen zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

D. Hinweise

1. Allgemeines

1.1. Es wird empfohlen auf barrierefreie Bauweise zu achten.

1.2. Zu jedem Freistellungsantrag bzw. Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, in dem dargestellt wird, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zur Grünordnung und zur Befestigung der Flächen eingehalten 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. 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).

2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

3. Grünordnung und Artenschutz

3.1 Es dürfen keine giftigen Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen" jeweils neueste Fassung mit einer Einstufung von „schwach giftig" und stärker gepflanzt werden.

3.2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen Baum- und Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, d.h. sie sind nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

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

5. Wasserwirtschaft

5.1 Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

5.2 Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.

5.3 Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Um Schäden durch bei Starkregen abfließendes Wasser zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Gebäudeteile, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

5.4 Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben. Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich als oberflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Zur Förderung der Rückhaltung sind Zisternen oder Regentonnen anzustreben.

6. Immissionsschutz

6.1 Es bestehen Lärmimmissionen durch die nördlich gelegene B300. Die Schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 31.05.2023, Bezeichnung: LA22-243-G01-T01-01 ist Grundlage der Einbeziehungssatzung und zu beachten. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

6.2 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" zu den sich ergebenden Mindestabständen 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.

6.3 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen.

6.4 Es ist bei der Planung der Kindertageseinrichtung auf eine schalltechnisch optimierte Anordnung der einzelnen Nutzungsbereiche zu achten.

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 4 wurde vom Gemeinderat am 13.06.2023 gefasst und am … ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 13.06.2023 gebilligten Satzungs-Entwurfs in der Fassung vom 13.06.2023 hat in der Zeit vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.06.2023 erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2023 (§ 4 Abs.2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am …….gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom …….hat in der Zeit vom ……. bis …….. stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom …….erfolgte mit Schreiben vom ……..… (§ 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ....., wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Ustersbach, den .....

.....
Willi Reiter, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ustersbach, den .....

.....
Willi Reiter, 1. Bürgermeister