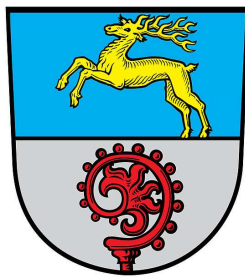


- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

„MÖDISHOFEN – BEI DEN ANGERN“

- 1. ÄNDERUNG



GEMEINDE USTERSBACH

LANDKREIS AUGSBURG

VORABZUG

zur Sitzung des Gemeinderats am 15.09.2026

Entwurf zur

Veröffentlichung im Internet und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 15.09.2026

geändert am



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile.....	4
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude	7
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.	Höhenlage der Gebäude.....	8
5.	Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen	8
6.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
7.	Gestalterische Festsetzungen	9
8.	Einfriedungen	10
9.	Grünordnung	10
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
11.	SICHTFELDER.....	11
12.	Geländeveränderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
13.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	12
14.	Immissionsschutz	12
15.	Ver- und Entsorgungsanlagen und -Leitungen.....	13
16.	Bewehrungsvorschrift	13
17.	In-Kraft-Treten	13
F)	TEXTLICHE HINWEISE	14
1.	Denkmalschutz	14
2.	Niederschlagswasserversickerung.....	14
3.	Boden-, sowie Grundwasser- und Hochwasserschutz	16
4.	Immissionsschutz	19
5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen.....	20
6.	Rodungen.....	22
7.	Vermessungszeichen	22
8.	Wasserversorgung.....	22
9.	Abwasserentsorgung und Hausanschlüsse	22
10.	Müllbeseitigung.....	23
11.	Landwirtschaft	23
G)	ANLAGEN	24

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ustersbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) folgenden

Bebauungsplan Nr. 15

„Mödishofen – Bei den Angern“ – 1. Änderung

als Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Teilbereich 1 mit schwarzer sowie Teilbereich 2 mit violetter Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom bilden den Bebauungsplan als Satzung.

1.2 Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ - 1. Änderung in der Fassung vom ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ in der Fassung vom 25.07.2017, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 11.08.2017, zur Gänze.

1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst 2 Teilbereiche:

Der räumliche Geltungsbereich 1 des qualifizierten Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1176/7, 1176/8, 1176/9, 1176/11, 1176/17, 1176/18, 1176/19, 1176/20, 1176/21, 1176/22, 1176/23, 1176/24, 1176/25, 1176/26, 1176/27, 1176/28, 1176/29, 1176/30, 1176/31, 1176/32, 1176/33, 1176/34, 1176/35, 1176/36, 1176/37, 1176/39, 1176/41, 1179/5 (TF = Teilfläche), (TF), 1179/8 (TF), 1353 (TF), 1358/1 (TF) und 1362/5 (TF), jeweils der Gemarkung Ustersbach.

Der räumliche Geltungsbereich 2 des einfachen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1167 der Gemarkung Ustersbach.

1.4 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 2, der in der Planzeichnung mit MD-3 gekennzeichnet ist, werden außer der Art der zulässigen baulichen Nutzung (Dorfgebiet – MD, vgl. textliche Festsetzungen E.1.2 i.V.m. E.1.2.3 und E.1.2.4) und zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten (vgl. textliche Festsetzungen E.2.2) keine weiteren qualifizierte Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit

— Luftbild im M 1: 5.000

— Flächennutzungsplan im M 1: 10.000

— Übersichtslageplan im M 1: 25.000

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II:

D) Allgemeine Vorschriften

E) Textliche Festsetzungen

F) Textliche Hinweise

Anlagen zum Teil II:

G) Anlagen

H) Begründung

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ unzulässig.

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind im Dorfgebiet MD-1 und MD-2 nur folgende Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 1 (eingeschränkt), 2, 3, 5 und 7 BauNVO zulässig:

- a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude - jedoch keine emissionsträchtigen tierhaltungsspezifischen Einrichtungen,
- b. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- c. sonstige Wohngebäude,
- d. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Dorfgebiet MD-1 und MD-2 die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“, „sonstige Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ unzulässig.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Dorfgebiet MD-3 hinsichtlich der allgemein zulässigen „sonstige Gewerbebetriebe“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) „Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen, Wohnungsprostitution und dergleichen“ unzulässig.

- 1.2.4 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Dorfgebiet MD-1, MD-2 und MD-3 die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ unzulässig.

2. Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.1 Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird im WA-1, WA-2, MD-1 und MD-2 auf max. zwei (2) Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie max. eine (1) Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt
- 2.2 Im MD-3 ist pro volle 300 m² Grundstücksfläche die Errichtung einer (1) Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird im MD-3 auf max. sechs (6) Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung von Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) als Höchstmaß bestimmt.

3.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

Die höchstzulässige GRZ wird im WA-1, WA-2, MD-1 und MD-2 auf 0,3 festgesetzt.

3.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ

Die höchstzulässige GFZ wird im WA-1 und MD-1 auf 0,5, im WA-2 und MD-2 auf 0,6 festgesetzt.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

- 3.3.1 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird im WA-1 und MD-1 auf max. ein (I) Vollgeschoss festgesetzt; die Ausbildung des Dachgeschosses als zweites (I+D) Vollgeschoss ist zulässig.

- 3.3.2 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird im WA-2 und MD-2 auf max. zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

3.4 Höchstzulässige Firsthöhe (FH)

Die höchstzulässige FH wird im WA-1, WA-2, MD-1 und MD-2 auf 9,0 m festgesetzt.

Die FH ist senkrecht zu messen von der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zur OK der Dachhaut.

3.5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)

Die höchstzulässige WH wird im WA-1 und WA-2 auf max. 4,0 m, im MD-1 und MD-2 auf max. 6,0 m festgesetzt.

Die WH ist senkrecht in Außenwandlage zu messen, von der OK RFB EG bis zum Schnittpunkt zur Unterkante (UK) des Tragsparrens.

4. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

Die OK RFB EG darf max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen hangseitigen Gebäudeecke liegen.

5. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind jeweils nur die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Hausformen (Einzelhäuser, bzw. Einzel- und Doppelhäuser) zulässig.

5.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) durch Baugrenzen festgesetzt.

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO anzuwenden.

5.3.1 Bei Doppelhäusern dürfen Wintergärten ohne Einhaltung von Abstandsflächen bis zu einer max. Tiefe von 2,50 m und einer max. Höhe von 3,50 m (höchster Punkt; Höhenlage s. Ziffern 4) errichtet werden.

5.4 Die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) in einem Teilabschnitt des WA-2 eingetragene Hauptfirstrichtung gilt verbindlich für Hauptgebäude.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird hierbei nicht als Stellplatz bewertet.

- 6.2 Vor dem Einfahrtsbereich von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7.1 Dachform

- 7.1.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit den jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.

- 7.1.2 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten (Wintergärten, Erker, etc.) sowie die Dächer von Garagen und Nebengebäuden werden zudem auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

7.2 Dachneigung

- 7.2.1 Im WA-1 und MD-1 sind für Hauptgebäude nur Dachneigungen von 35-48° zulässig.

- 7.2.2 Im WA-2 und MD-2 sind für Hauptgebäude bei einer WH von max. 4,0 m Dachneigungen von 35-48° zulässig, bei einer Wandhöhe von mehr als 4,0 m sind Dachneigungen von 20-25° zulässig.

- 7.3 Dachüberstände (ohne Dachrinne) sind an der Traufe mit maximal 0,80 m und im Bereich vom Ortgang mit max. 0,60 m zulässig.

7.4 Dachaufbauten

- 7.4.1 Bei Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Quergiebel, etc.) ist zum Ortgang ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

- 7.4.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

- 7.4.3 Der First bzw. obere Abschluss von Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.

7.5 Dach- und Außenwandgestaltung

Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

7.6 Photovoltaik- und Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen auf (sowie integriert in) Wand- und Dachflächen sind parallel zur Wand oder zur Dachhaut (in gleichem Neigungswinkel) zu errichten. Auf Flachdächern dürfen sie zudem auch aufgeständert errichtet werden, jedoch nur, wenn ihre Höhe max. 0,6 m über der OK der Dachhaut liegt und sie mindestens 0,6 m hinter die Außenwandkante zurücktreten.

8. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 8.1 Einfriedungen (Mauern und Zaunanlagen) dürfen eine max. Höhe von 1,30 m über natürlichem Gelände bzw. der angrenzenden OK Erschließungsstraße / Gehwegefläche nicht überschreiten.
- 8.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur freien Landschaft hin sind offen zu gestalten. Mauern oder Gabionenwände sind hier unzulässig. Verwendet werden dürfen hier nur Einfriedungen in den Materialien Holz, Stahl oder Eisen.
- 8.3 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten und von Einflechtungen aus Kunststoff, z.B. in Doppelstabmattenzäune, sowie von Sichtschutzzäunen aus Kunststoff ist nicht zulässig.
- 8.4 Sichtbare Zaunsockel sind mit einer max. Höhe von 10 cm über OK der Geländeoberfläche, bzw. OK der Erschließungsstraße / der Gehwegefläche zulässig.
- 8.5 Ausnahmsweise können zwischen Grundstücken Sichtschutzzäune/Sichtschutzelemente in den Materialien Holz, Stahl oder Eisen als geschlossene Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,80 m über OK natürlichem Gelände zugelassen werden.

9. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 9.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und / oder gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 9.2 Für die im Folgenden festgesetzten Pflanzungen sind heimische Arten gem. der Pflanzenliste und der Mindestqualität unter "Hinweise durch Text" - Ziffer 6.) - zu verwenden.
- 9.3 Für Heckenpflanzungen (im Sinne vom Form- und Schnitthecken als Einfriedung) sind ausschließlich heimische Laubgehölze (z.B. Liguster oder Hainbuche u.ä.) zu verwenden. Heckenpflanzungen aus fremdländischen Gehölzarten (wie z.B. Thuja, Scheinzypressen, Kirschlorbeer u.ä.) sind unzulässig.

Eine Wuchshöhe von 2,00 m darf nicht überschritten werden.

- 9.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrund, ist pro 400 m² angefangener Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem ist die Fläche, auf mind. 2/3 der Flächenlänge, zweireihig mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzabstand: 1,3 m versetzt auf Lücke).

Innerhalb der Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

- 9.5 Auf Privatgrundstücken sind pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein (1) heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum sowie drei (3) Sträucher zu pflanzen.
- 9.6 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 9.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

11. SICHTFELDER

- 11.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 11.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet. der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

12. Geländeveränderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen

- 12.1 Abgrabungen und / oder Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind jeweils bis maximal 50 cm zulässig.

Die Summe der Abgrabung und Aufschüttung darf insgesamt 1,0 m nicht überschreiten. Darüberhinausgehende Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind.

13. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 13.1 Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

- 13.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

14. Immissionsschutz

- 14.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1 :2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Dabei ist im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen.

- 14.1.1 Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- 14.1.2 Von dem festgesetzten Lärmpegelbereich kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die konkrete Lärmsituation eines Bauvorhabens unter Berücksichtigung von dessen Eigenabschirmung und der Reflexionseinflüsse benachbarter Gebäude berechnet und der Lärmpegelbereich dadurch exakt ermittelt wird. Das Gutachten ist mit dem Bauantrag und den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen vorzulegen.

- 14.2 Luftwärmepumpen sind zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist grundsätzlich nur in allseits umschlossenen Räumen auf dem Baugrundstück zulässig. Ausnahmsweise kann vom umschließenden Raum abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass

der vorgesehene Aufstellungsort zu keiner Seite an vorhandene Ruheräume (z.B. Schlafzimmer) der angrenzenden Nachbarn zeigt.

- Eine konkrete Festlegung des aufzustellenden Gerätes ist vor der Erteilung einer Genehmigung erforderlich, damit die Einhaltung des zugrunde gelegten und zulässigen Schallleistungspegels gem. TA Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANZ AT 08.06.2017 B5), gewährleistet ist.

15. Ver- und Entsorgungsanlagen und -Leitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

16. Bewehrungsvorschrift

- 16.1 Mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 16.2 Mit Geldbuße bis zu 10.000 EUR kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauBG).

17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Ustersbach, den _____

(Siegel)

1. Bürgermeister

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind gemäß Kenntnisstand der Gemeinde und den Inhalten des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juli 2026) keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Südlich benachbart, in einer Entfernung von rund 20 m zum Planungsgebiet befindet sich die Mödishofener St. Vituskirche (Denkmalnummer: 7-72-211-11).

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG der Erlaubnis auch bedarf, „wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann“.

In diesem Zusammenhang ist ggf. auch die Gestaltung von Neubauten in der Nähe des genannten Baudenkmals bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen, insbesondere, wenn Abweichungen von den Festlegungen des Bebauungsplanes beantragt werden.

Bodendenkmalpflege:

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

2. Niederschlagswasserversickerung

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasser-neubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ (in der Fassung vom 25.07.2017, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 11.08.2017) wurde ein eigenständiges Baugrundgutachten u.a. mit Aussagen zur Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung erstellt. Die Unterlage mit Bezeichnung „Gemeinde Ustersbach, Erschließung BG „Bei den Angern“ in Mödishofen“ der Fa. Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting vom 14.12.2016 wird den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt. Im Ergebnis wurden hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mittlere, bis vergleichsweise für die Region gute Verhältnisse ermittelt. Gemäß S. 29 des Gutachtens ist für die anstehenden tertiären Sande *„von einer mittleren Versickerungsfähigkeit gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 auszugehen. Eine Versickerung in den tertiären Sedimenten z.B. durch Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen kann daher realisiert werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die versickerungsfähigen Böden teilweise erst unter einer bindigen, undurchlässigen Decklagenschicht erkundet wurden. Ebenso weisen die tertiären Sande im oberen Bereich teilweise einen größeren Feinkornanteil auf, weshalb die Durchlässigkeit hier als etwas geringer einzustufen ist. Beim Bau der Versickerungsanlagen ist daher darauf zu achten, dass jeweils ein sicherer hydraulischer Kurzschluss mit den besser durchlässigen, tertiären Sedimenten erzielt wird“*. Die vergleichsweise günstigen Versickerungshorizonte sind ab einer Tiefe von 0,5 bis 1,1 m, bereichsweise allerdings auch erst ab einer Tiefe von 2,1 bis 2,5 m gegeben.

Im Bereich der tiefer gelegenen Flächen entlang des „Angerweges“ (Bohrstelle in Verlängerung des Grundstücks Fl.-Nr. 1176/9) *„stellen sich die Verhältnisse für eine Versickerung dagegen etwas ungünstiger dar“*. Die Kleinbohrung liegt im Vergleich zu den restlichen Aufschlüssen deutlich tiefer. Der Grundwasserspiegel wurde hier bei 2,0 m unter GOK (467,8 mNN) erbohrt. Weiterhin weisen die tertiären Sande, die ab einer Tiefe von 0,7 m unter GOK erbohrt wurden (...) hier einen höheren Feinkornanteil auf. Die Versickerungsfähigkeit für diesen Bereich ist daher geringer einzustufen. Falls in diesem Abschnitt ebenso Versickerungsanlagen angeordnet werden sollen" wird gutachterlich empfohlen, *„eine Entlastungsmöglichkeit durch einen Überlauf zu einer jederzeit rückstaufreien Vorflut für den Bemessungsniederschlag“* vorzusehen (s. S. 29 f. des Gutachtens).

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung / Beseitigung von verschmutztem Oberflächenwasser

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Augsburg einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“, sind zu beachten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

3. Boden-, sowie Grundwasser- und Hochwasserschutz

Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriffs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, welches alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Vorsorgender Bodenschutz:

Im Rahmen des vorliegenden Baugrundgutachtens der Fa. Crystal Geotechnik GmbH vom 14.12.2016 wurden ebenfalls Untersuchungen zur Beurteilung von möglichen anthropogenen Belastungen in den Straßentragschichten / Auffüllungen des Feldweges sowie zur Ermittlung von evtl. geogenen Belastungen im anstehenden Untergrund

durchgeführt bzw. entsprechende Aussagen getroffen. Im Ergebnis (siehe S. 11 des Gutachtens) konnten sowohl in den kiesigen Straßentragschichten / Auffüllungen des Angerweges (Bohrstelle in Verlängerung des Grundstücks Fl.-Nr. 1176/9, Entnahmetiefe 0,0 - 0,2 m unter GOK) als auch im gewachsenen Boden (südwestlicher Randbereich im Geltungsbereich 1, Entnahmetiefe 0,7 - 1,2 m unter GOK) keine einstufigs-relevanten Belastungen festgestellt werden. Die Proben sind demnach als Z 0-Material gemäß Eckpunktepapier bzw. dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen einzustufen. Auch konnten keine geogenen Belastungen vorgefunden werden. Für die Baumaßnahme ist demzufolge aller Voraussicht nach nicht in größerem Umfang mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Es ist jedoch zu beachten, dass im Bereich der Bohrung am „Angerweg“ (0,5 - 0,7 m unter GOK) eine bindige Auffüllschicht erbohrt wurde, die einen organischen Anteil aufweist. Werden derartig auffällig organische Böden im Zuge der Baumaßnahme in größerem Umfang angetroffen und wird eine Entsorgung dieser Böden erforderlich, so sind diese Böden entsprechend zu separieren, auf Haufwerken zwischenzulagern und entsprechend einer Deklarationsanalytik (z.B. entsprechend dem Anforderungsprofil der maßgebenden Grube) zu entsorgen. Das Vorgehen ist dann auch mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden entsprechend abzustimmen.

Grundwasser- und Hochwasserschutz:

Gem. der Ergebnisse des vorliegenden Baugrundgutachtens der Fa. Crystal Geotechnik GmbH vom 14.12.2016 (siehe S. 15 des Gutachtens) sollte bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich 1 des Plangebiets von einem Bemessungswasserspiegel von zumindest 468,8 mNN ausgegangen werden.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Erkundungsarbeiten am 21.11.2016 lediglich in der gegenüber den weiteren ausgeführten Aufschlüssen deutlich tiefer gelegenen Bohrung beim „Angerweg“ bei ca. 2,0 m unter Geländeoberkante (bei 467,8 mNN) festgestellt. Allerdings wird aus fachlicher Sicht des Gutachters empfohlen auch unter Berücksichtigung der Grundwasserstände im Rahmen der Baugrunderkundung zum Baugebiet Mödishofen Nord- Ost aus dem Jahr 2006, einen Zuschlag von etwa $\geq 1,0$ m auf den am 21.11.2016 erkundeten Wasserspiegel vorzunehmen. Für den Geltungsbereich 1 ergibt sich infolge dessen ein Grundwasserflurabstand im Bereich eines Großteils der überbaubaren Grundstücksflächen von mehr als rund 3,50 bis 5 m.

Darüber hinaus sind im Bereich besser wasserdurchlässiger Schichten auf wassers-tauenden, bindigen Zwischenschichten in allen Bereichen und Tiefenlagen, besonders bei und nach Starkniederschlagsereignissen, Schichtwasserzutritte (bis nahe zur Geländeoberkante) über bindigen Schichten möglich und somit auch im Rahmen der Baumaßnahme und für Auftriebsnachweise zu beachten. Auf die detaillierten Inhalte des als Bestandteil der Begründung in Anlage beiliegenden Baugrundgutachtens wird verwiesen.

Des Weiteren befindet sich da PG weder in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet eines HQ-100-Ereignisses noch im wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Juni 2016).

Es wird generell darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse, Aussagen etc. des anhängigen Baugrundgutachtens nur auf punktuellen Baugrundaufschlüssen beruhen. Im Hinblick auf die Bestandssituation wird deshalb auch dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grundwasser und evtl. Hangschichtenwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl hingewiesen. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Augsburg nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Hinweise zu Oberflächengewässer und evtl. wild abfließendem Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. innerhalb dessen räumlich-funktionalem Umfeld nicht vorhanden. Der gemeindliche Löschteich/-weiher entlang der Bahnhofstraße befindet sich ca. 130 bis 150 m nördlich / nordöstlich sowie ein Entwässerungsgraben im Bereich der „Lüßmähder“ (angrenzender Randbereich der Reischenau), rund 150 m nordöstlich der ersten Baugrundstücke des Plangebiets (PG) entfernt.

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der im südlichen und mittleren Bereich leicht sowie im nördlichen Randbereich (1. Bauzeile entlang des Angerweges) vergleichsweise stärker abfallenden topographischen Gegebenheiten des PG (übergeordnet nach Richtung Norden / Nordwesten) kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen innerhalb des PG kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

4. Immissionsschutz

Verkehrsinfrastruktur — B 300:

Die Trasse der Bundesstraße 300 befindet sich, getrennt durch das bestehende Siedlungsgefüge der Ortschaft Mödishausen, über 750 m vom PG entfernt.

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Planung zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der B 300 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Verkehrsinfrastruktur - Kreisstraße (Kr) A2 und Bahnstrecke 5302 / Augsburg-Ulm - Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

In einer Entfernung von rund 30 m östlich des Planungsgebietes bzw. getrennt durch eine Bau- / Häuserzeile verläuft die Bahnhofstraße (Kreisstraße A 2) in Nord-Süd-Richtung durch Mödishofen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet wurden deren lärmseitige Auswirkungen (Straßenverkehrslärmeinwirkungen) auf den Plangebietsumfang im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplans Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ (in der Fassung vom 25.07.2017, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 11.08.2017) mit abgehandelt bzw. die diesbezüglichen immissionsschutzrechtlichen Belange aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Rahmen der zu den Planunterlagen erstellten Fachgutachten entsprechend mit berücksichtigt und eingearbeitet.

Bzgl. der etwa in 600 m Entfernung nördlich des PG von Westen nach Osten verlaufenden Bahnstrecke 5302 / Augsburg-Ulm wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens der Gemeinde, Bauherren, Grundstückseigentümern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Die betroffene Bahnstrecke 5302 / Augsburg-Ulm ist auf ihrer gesamten Länge lückenlos und vollständig mit digitalem Zugfunk versorgt. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der vorgelegten Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen Wartung und Instandsetzung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung und ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Die Immissionen der GSM-R (digitaler Zugfunk) Anlagen nach der 26. BImSchV, aus deren gewöhnlichen Betrieb sind durch Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ (in der Fassung vom 25.07.2017, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 11.08.2017) wurde ein gesondertes schalltechnisches Gutachten zu den Verkehrslärmeinwirkungen sowohl ausgehend von der Bahnstrecke 5302 / Augsburg-Ulm als auch ausgehend von der Kr A 2 erstellt ("Gemeinde Ustersbach Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen — Bei den Angern““ der Fa. ACCON GmbH, 86153 Augsburg (Berichtsnummer ACB-0916-7567/04) mit Stand vom 28.09.2016), dessen Ergebnisse vollinhaltlich in die verfahrensgegenständliche Planung integriert wurden.

Auf Ziffer 14. der textlichen Festsetzungen sowie die detaillierteren inhaltlichen Ausführungen zu den Ergebnissen des Gutachtens in der Begründung wird verwiesen.

Das schalltechnische Gutachten ist als Bestandteil der Planung der Begründung in Anlage beigelegt.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglichst Gehölze gemäß nachstehender Pflanzliste zu verwenden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Pflanzung ist möglichst auf die nachstehende Auflistung mit den nebenstehenden Mindestpflanzqualitäten zurückzugreifen.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen für den Bereich der privaten Baugrundstücke ausschließlich die Verwendung standortheimischer Gehölze aus der nachstehenden Pflanzliste zulässig. Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja, Schein-Zypresse oder Kirschlorbeer) sind auf diesen Flächen, bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 - 3,0 m

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Betula pendula* (Sand-Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 —12 cm

- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel)
- *Pyrus communis* (Wild-Birne)

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher/ Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

- *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus cartharticus* (Echter Kreuzdorn)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)

- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

6. Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen sind.

7. Vermessungszeichen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt in Augsburg zu stellen.

8. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

9. Abwasserentsorgung und Hausanschlüsse

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

10. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

11. Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

G) ANLAGEN

1. Baugrunderkundung / Baugrundgutachten „Gemeinde Ustersbach, Erschließung BG „Bei den Angern“ in Mödishofen“ der Fa. Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting vom 14.12.2016.
2. Schalltechnisches Gutachten — Gemeinde Ustersbach Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen — Bei den Angern“ der Fa. ACCON GmbH, 86153 Augsburg (Berichtsnummer ACB-0916-7567/04) mit Stand vom 28.09.2016.