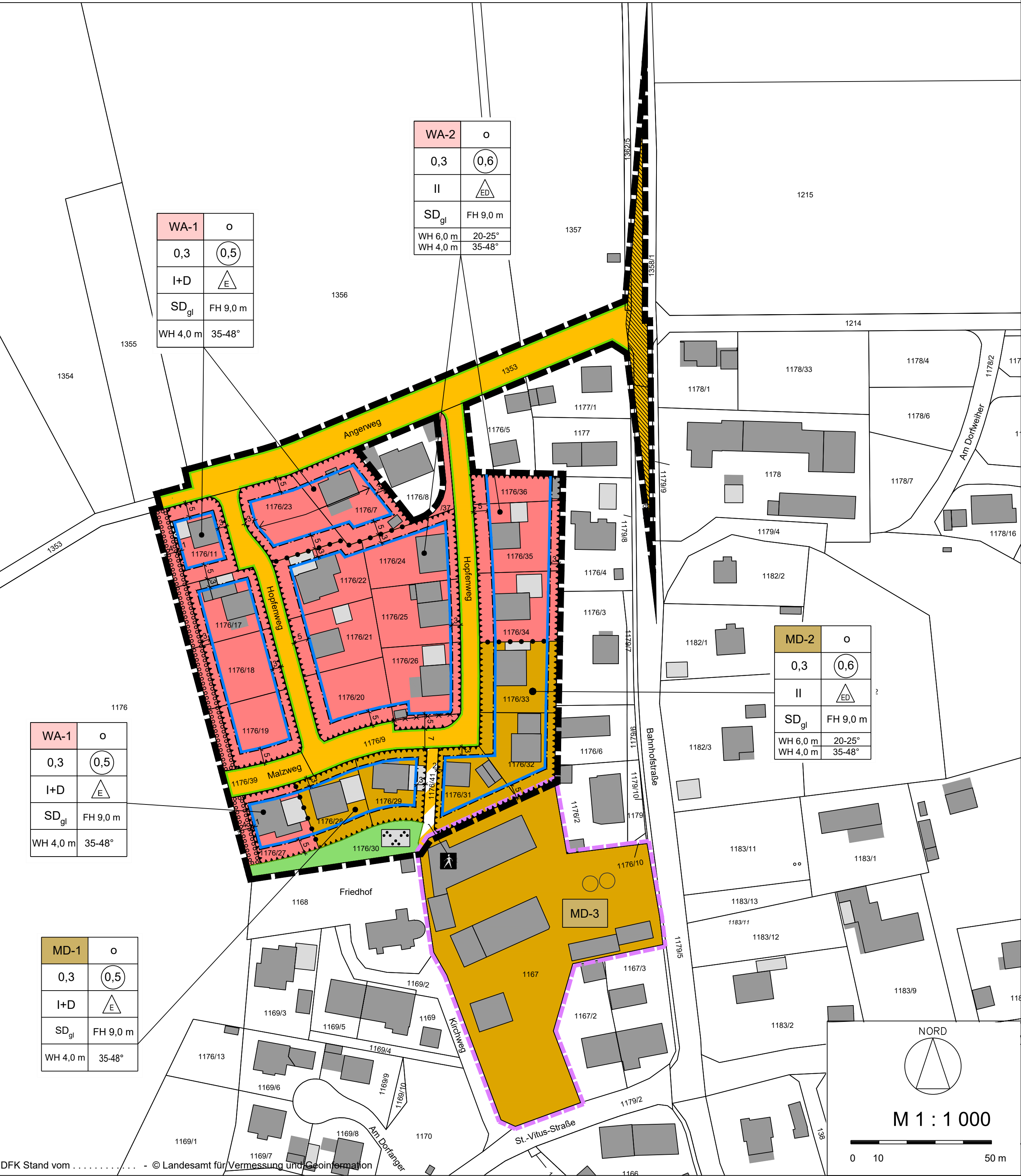
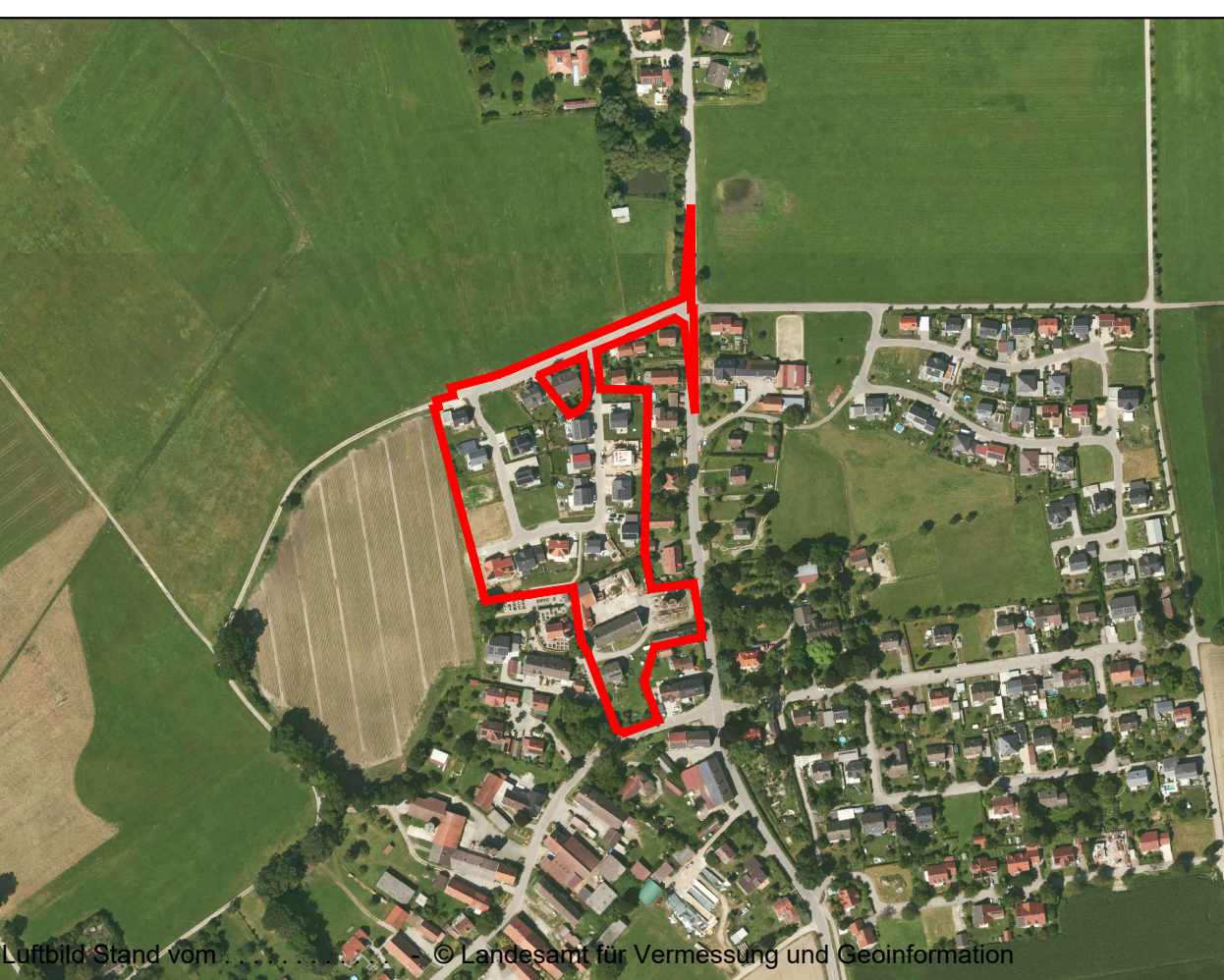


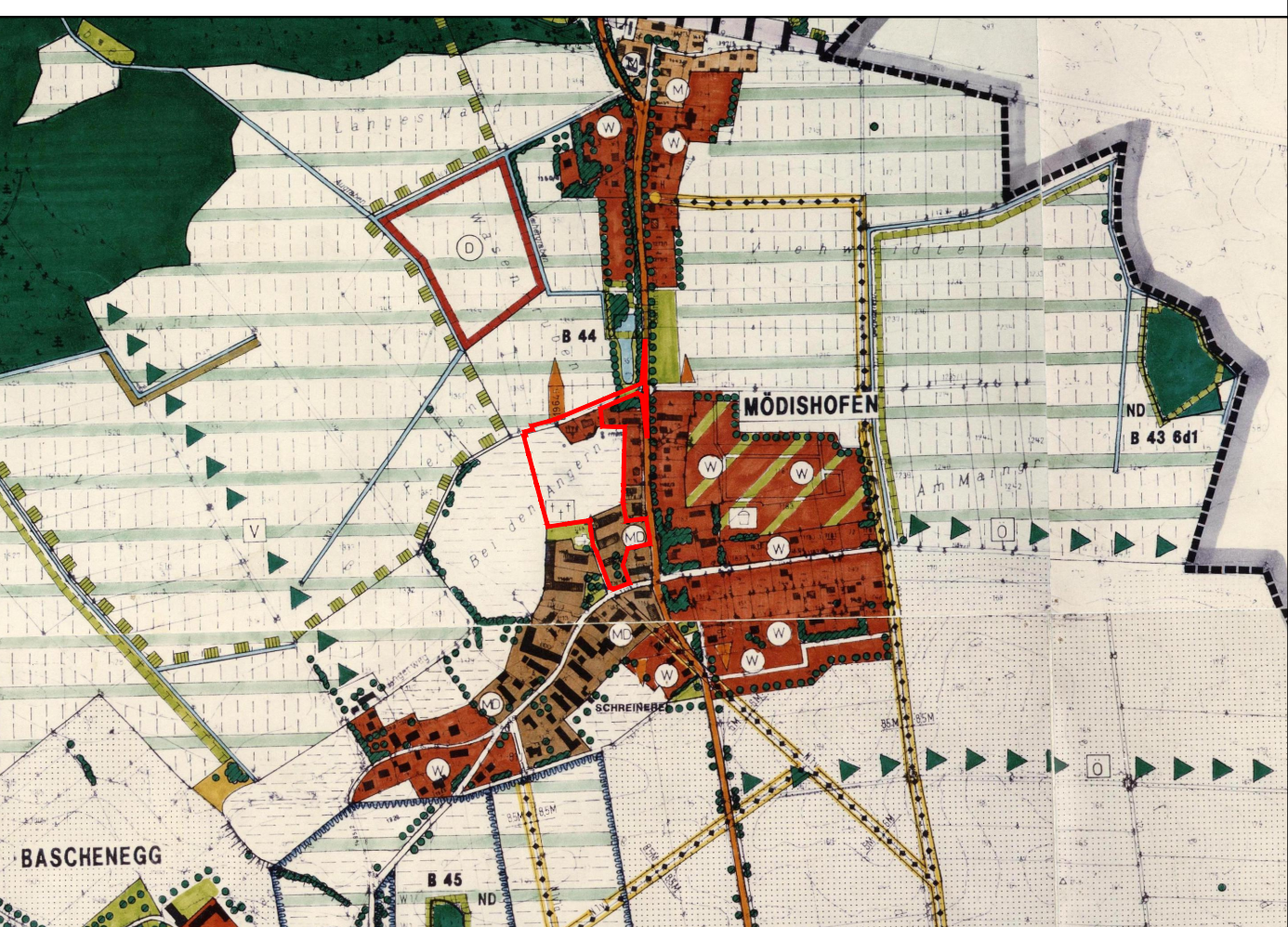
A) PLANZEICHNUNG



LUFTBILD M 1 : 5.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i. d. F. v. M 1 : 10.000



B) ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3

0,5 höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,5

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

I+D maximal ein Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig;
(schließt eine bauliche Nutzung / Bebauung mit I und I + D mit ein)

FH zulässige Firsthöhe FH als Höchstmaß, z.B. 9,0 m

WH zulässige Wandhöhe WH als Höchstmaß, z.B. 6,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

zulässige Hausform

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

SD_{gl} zulässige Dachform: gleichgeneigtes Satteldach

35°-48° zulässige Dachneigung (Angabe der min. / max. Neigung in Grad), z.B. 35°-48°
(20°-25° nur WH > 4,0 m zulässig, 35°-48° nur bei WH ≤ 4,0 m zulässig)

zwingend einzuhaltende Haupt-Firstrichtung

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung hier: Fußweg

6. Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
zur Ortsrandeingrünung

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fl.Nr. 1167)

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(siehe hierzu Ziffer 13. der Festsetzung durch Text)

freizuhaltendes Sichtdreieck (siehe hierzu Ziffer 10. der Festsetzung durch Text)

festgesetzte Maßzahl in m, z.B. 5,0 m

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenze

1426 Flurnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Füllschema für Nutzungsschablone

zulässige Art der baulichen Nutzung	zulässige Bauweise
max. zulässige GRZ	max. zulässige GFZ
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse	zulässige Hausform
zulässige Dachform	max. zulässige Firsthöhe (FH)
max. zulässige Wandhöhe (WH)	zulässige Dachneigung

C) VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach §13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Ustersbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom als Sitzung beschlossen.

Gemeinde Ustersbach, den

1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und II).

Gemeinde Ustersbach, den

1. Bürgermeister (Siegel)

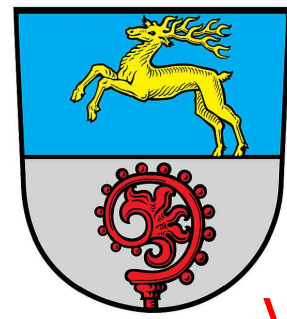
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der 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.

Gemeinde Ustersbach, den

1. Bürgermeister (Siegel)

TEIL I: A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: - A) Planzeichnung M 1 : 1.000
mit Luftbild M 1 : 5.000
mit Flächennutzungsplan M 1 : 10.000
mit Übersichtslageplan M 1 : 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II: - D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen
- H) Begründung

SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE

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

