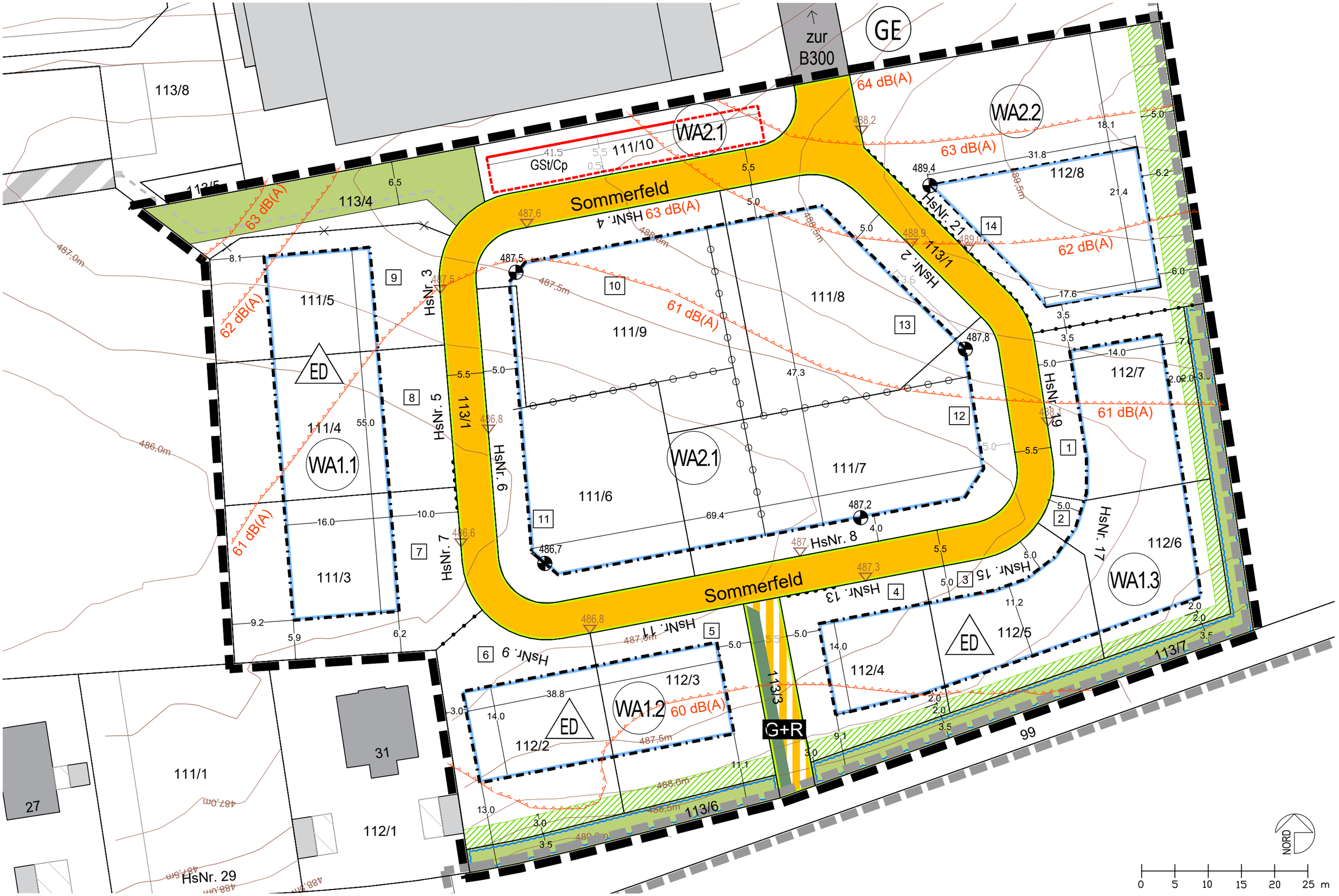
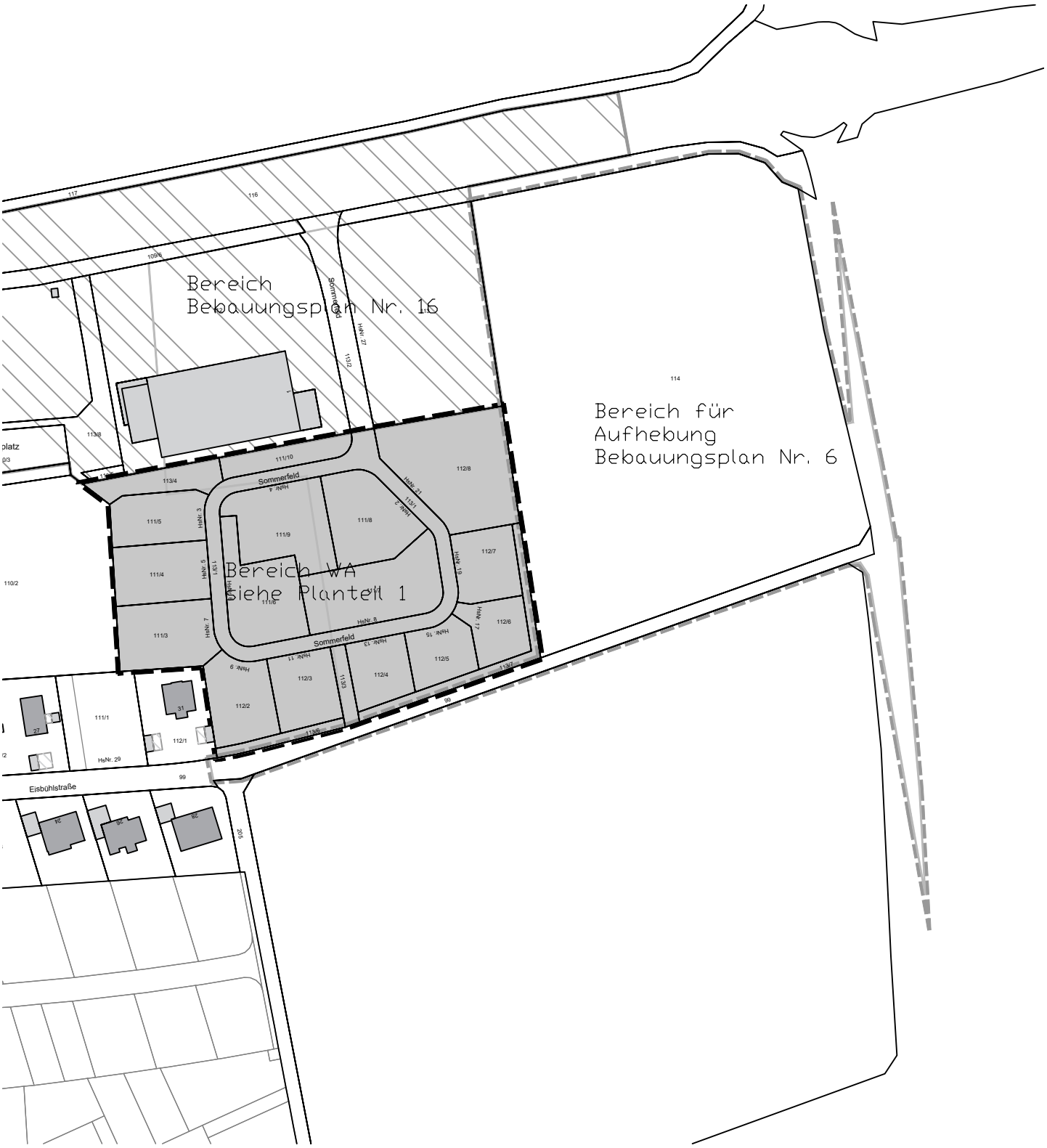


Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung "Ost, nördlich der Eisbühlstraße"
Entwurf (Planteil 1/3)
1:500 (auf A3)
10.11.2026

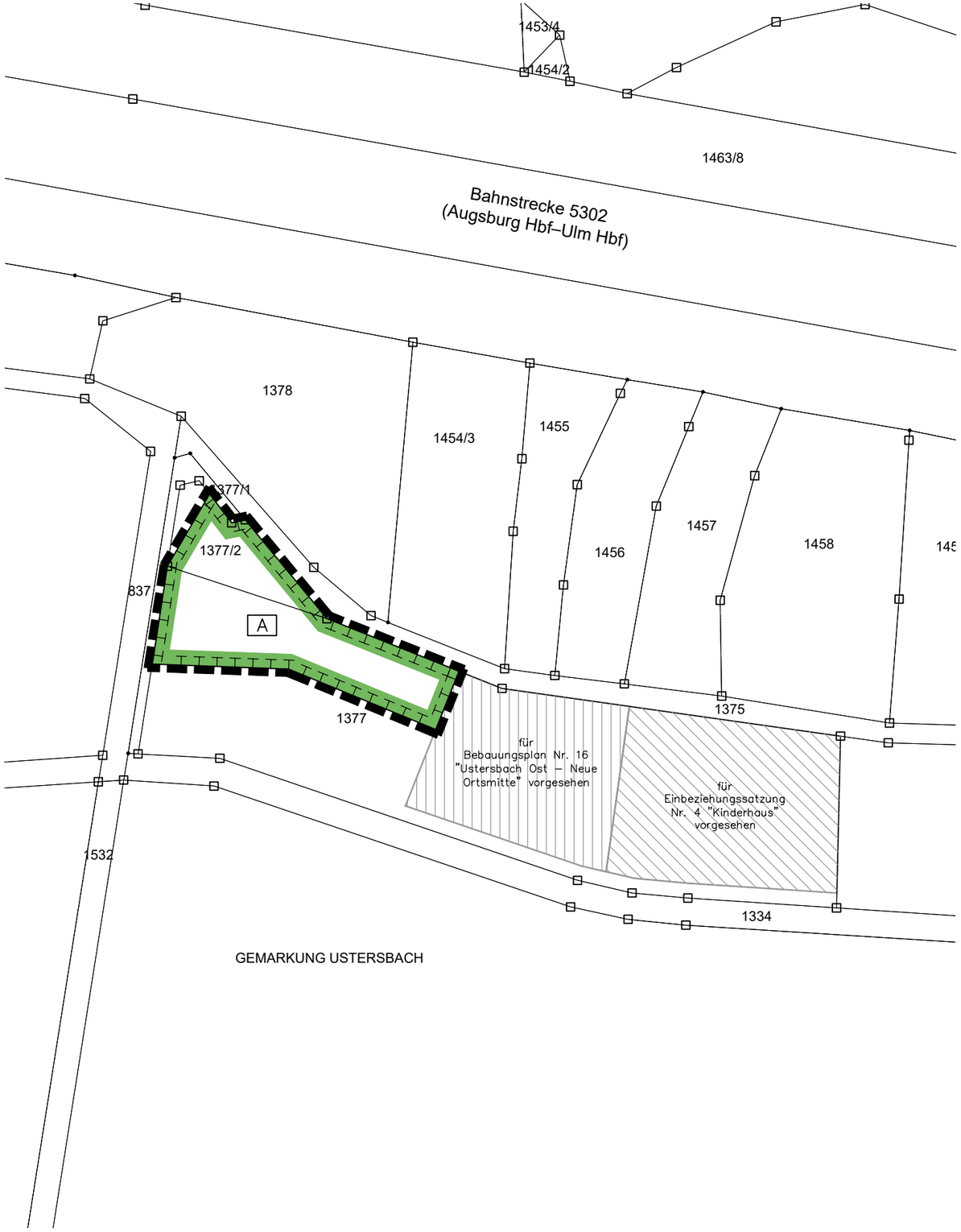
Terrabiota
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Fon 08151-96999-3, Fax -49, info@terrabiota.de



Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung
"Ost, nördlich der Eisbühlstraße"
Entwurf(Planteil 2/3) - 1:1.000 (auf A4)
10.11.2026

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 Nr. 18
1.1		Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6
2.	WA1.1	Allgemeines Wohngebiet mit Nr. und Teilfläche, z. B. WA1.1
3.		Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete bzw. Teilfläche der Wohngebiete
4.		Baugrenze
~~4.1~~	GR 250	~~maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 250 m²~~
4.1 ~~4.2~~	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4.2		Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte für die Bemessung der Wandhöhe
~~5.~~	~~MFH 10 WO~~	~~Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Mehrfamilienhaus (MFH) , z.B. 10 Wohnungen~~
4.4 ~~6.1~~	487,5	Unterer Höhenbezugspunkt für Bemessung der Wandhöhe in m, z.B. 487,50 m ü. NN
5. ~~6.2~~	6,50	Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
6. ~~7.~~		Bereiche ohne Zufahrt
~~7.1~~	St	~~Fläche für Stellplätze~~
~~7.2~~	GSt/Cp	Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze/Carports
~~7.3~~	Cp/Ng	~~Fläche für Carports/Nebengebäude~~
8.		Öffentliche Verkehrsfläche
8.1.		Straßenbegrenzungslinie
8.2	G+R	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
~~9.~~	ETW	~~Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beschränkt zu Gunsten der Anlieger~~
9. ~~10.~~	62 dB(A)	Abgrenzung eines Bereichs mit maßgeblichem Außenlärmpegel in dB(A), z.B. 62 dB(A)
10. ~~11.~~		öffentliche Grünfläche
11. ~~12.~~		private Grundstücksfläche "zu begrünen"
12. ~~13.~~	A	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
13. ~~14.~~		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

B.1 Hinweise durch Planzeichen

1.		vorgeschlagene Grunstücksgrenze
2.1		Darstellung Begleitgrün (zur ÖffentlichenVerkehrsfläche)
2.2		geplante Fußwegeverbindung
3.	485,2	Geplante Höhe an der Straßen-begrenzungslinie mit Höhenangabe, z.B. 485,2 m ü. NN
4.		Gesamt-Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6 (zur Aufhebung)

B.2 Nachrichtliche Übernahme

4.1	111	**Grundstücksgrenze mit Flurnummer**
4.2		aufzuhebende Grundstücksgrenze
5.		Bestandsgebäude
6.	485	Höhenlinien (0,5 m-Abstand mit Beschriftung gemäß Vermessung
7.	15	Bezeichnung Baugrundstück, z.B. Nr. 15

C. bis E. siehe Textteil der Satzung

NORD

Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung "Ost, nördlich der Eisbühlstraße"
Entwurf (Planteil 3/3)
1:1.000 (auf A3)
10.11.2026

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

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung
Wohngebiet „Ost, Nördlich der Eisbühlstraße“

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. 111/3 bis /10, 112/2 bis /8~~,~~ und 113/1, /3, /4, /6 und /7, Gemarkung Ustersbach - diesen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung als Satzung. Diese 1. Änderung ersetzt die bisherige Satzung des Bebauungsplans Nr. 18 vom 01.04.2025. Soweit ~~er~~ sich der Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ überschneidet, ersetzt er den Bebauungsplan Nr. 6 und hebt ansonsten den Bebauungsplan Nr. 6 auf.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 10.11.2026 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung zur 1. Änderung vom 10.11.2026 sowie Begründung mit Umweltbericht vom 01.04.2025

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, Bauweise

1.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2. Es gilt im WA 1 die offene Bauweise. Im WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA2 nur Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser.

1.3. Im WA 1 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte ~~-~~max. eine Wohnung zulässig. Im WA 2 ist je Reihenhaus max. eine Wohnung, für die Mehrfamilienhäuser ist maximal eine Wohnung je angefangene 150 m² Grundstücksfläche zulässig. ~~Für die Mehrfamilienhäuser im WA2 wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen mit Planzeichen A.5 geregelt.~~

~~1.4. Im WA2 (MFH) sind bei Neuerrichtung von Gebäuden mind. 50 % der Wohnfläche im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach EOF (einkommensorientierte Förderung der BayernLabo) zu erstellen.~~

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

2.1. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 450 m², für Doppelhaushälften 350 m², für Reihenhäuser 200 m².

2.2. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) inkl. Terrassen und Balkonen beträgt
- im WA1 für Einzelhäuser 180 m², für Doppelhäuser 115 m² je Doppelhaushälfte,
- im WA2 für Reihenhäuser je 100 m². ~~ist diese für~~ Für Mehrfamilienhäuser (MFH) gilt eine GRZ von 0,3. ~~gemäß Planzeichen A.4.1 festgesetzt.~~

2.3. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA1 wie folgt überschritten werden:
- Im WA1 je Einzelhaus-Grundstück um max. 110 m² und für Doppelhaus-Hälften um max. 90 m².
- ~~im WA2.1: für die Gebäude mit einer max. GR < 300 m² um max. 240 m² und für die Gebäude mit eine GR von max. 405 m² um max. 350 m²~~
- ~~im WA 2.2 inkl. Eigentümerweg um max. 580 m².~~ Im WA 2 für Reihenhäuser um max. 80 m² bzw. für Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6. Abweichend hiervon darf auf der Fl.Nr. 112/8 (Baugrundstück Nr. 14) die Gesamt-GRZ bis zu 0,65 überschritten werden.
- Zusätzliche Überschreitungen für Hauszuwegungen ≤ 1,5 m Breite sind zulässig.

2.4. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

2.5. Die maximal zulässige Wandhöhe WH bemisst sich im WA1 von der Höhe der Straßenoberkante an der Straßenbegrenzungslinie senkrecht zur jeweiligen Gebäudemitte, im WA2 vom am gemäß Planzeichen A.6.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

~~2.5.~~2.5.1. Die WH beträgt
- im WA1.1: 6,5 m,
- im WA1.2 und 1.3 sowie WA2.2: 7,0 m,
- im WA2.1: 7,5 m.

2.5.2. Die WH darf bei Flachdächern durch ein weiteres Vollgeschoss (Dachterrassengeschoss) um max. 2,5 m überschritten werden, sofern dieses allseitig um mind. 2,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt errichtet wird.

2.6. Die maximal zulässige Firsthöhe FH bemisst sich vom jeweils gemäß C.2.5 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis um höchsten Punkt der Firstkante am Dach. Die FH beträgt:
- im WA1.1: 9,5 m,
- im WA1.2 und 1.3 sowie im WA2.2: 10,0 m,
- im WA2.1: 10,5 m.

2.7. Terrassen, Kelleraußentreppen und Abgrabungen dürfen die Baugrenze auf maximal 50 % der Hauswandlänge um max. 3 m überschreiten. Balkone dürfen die Baugrenze auf ebenfalls maximal 50% der Hauswandlänge um max. 1,5 m überschreiten, sind jedoch nicht in Flächen gem. Planzeichen A.12 zulässig. Die Abgrabungstiefe darf max. 2,2 m ab OK Gelände betragen. Bei Doppelhäusern bezieht sich der Begriff Hauswandlänge auf jeweils eine Doppelhaushälfte.

3. Bauliche Gestaltung

3.1. Zulässig sind ~~Satteldächer~~ geneigte Dächer mit einer Dachneigung von ~~20° bis~~ max. 30° sowie begrünte Flachdächer mit mind. 15 cm durchwurzelbarem Substrat.

3.2. Zulässig ist bei Satteldächern mit einer Dachneigung über 25°ein Zwerchgiebel oder bei einer Dachneigung von 30° alternativ 2 Gauben je Einzelhaus, bei Doppelhäusern eine Gaube oder ein Zwerchgiebel je Doppelhaushälfte. Die Summe der Breite aller Gauben oder Zwerchgiebel auf einer Dachhälfte darf max. 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen.

3.3. Abgesehen von C.2.7 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig, Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 0,99 m ggf. zzgl. Absturzsicherung einnehmen.

3.4. Fassaden sind aus hellem Putz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden.

3.5. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen müssen bei geneigten Dächern parallel zur Dachhaut oder in der Dachhaut angebracht werden. Diese dürfen die gemäß C.2.5 und 2.6 festgesetzten Wand- und Firsthöhe um max. 0,25 m überschreiten. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu der Innenkante der Ränder der äußeren Dachhaut ist einzuhalten. Bei Flächdächern und bis zu 10° geneigten Dächern dürfen diese Anlagen bis zu 1 m Höhe aufgeständert werden, müssen aber um mind. 1,5 m von den Außenwänden zurückversetzt werden. ~~Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mind. 50% einer Dachfläche oder jeweils mind. 25% beider Dachflächen mit PV- oder Solarthermieanlagen auszustatten.~~

3.6. 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.

3.7. Lampen sind nur mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu zulässig. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen mit einer Höhe von max. 4,5 m zu verwenden, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

4.1. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 01.10.2025 ist ~~Je~~ je Wohnung ~~ist~~ 1 Stellplatz herzustellen, ab einer Wohnfläche von 80 m² sind 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Für Wohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht ~~(gemäß C.1.4)~~ sind 0,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

4.2. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind mit Ausnahme der mit Planzeichen A.7 festgesetzten Flächen auf Fl.Nr. 111/10 auch außerhalb der Bauräume zulässig. Ein Garagenvorplatz ~~müssen jedoch einen Mindestabstand~~ von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Carports müssen im WA 1 mindestens 3,0 m sowie im WA 2 mind. 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden. ~~Garagen~~

und Carports sind mit einer Wandhöhe von max. 3,0 m bezogen auf das natürliche Gelände sowie mit dem Hauptgebäude angepasstem Satteldach oder begrüntem Flachdach mit max. 10° Dachneigung auszubilden.

1.1.4.3. Es dürfen nur max. 5 Carports/Garagen zusammengebaut werden. Nach max. 5 offenen Stellplätzen oder Carports ist ein standortgerechter Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln.

4.3. Carports sind ausschließlich mit begrünten Flach- oder geneigten dDächern bis 20° Dachneigung herzustellen. Seitenwände von Carports müssen insgesamt mind. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden, abweichend hiervon sind im WA 2 Seitenwände bis 3 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie nur blickoffen zulässig.

4.4. Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu erstellen. Nach max. 5 offenen Stellplätzen oder Carports ist ein standortgerechter Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln.

4.4.4.5. Nebengebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im WA2.2 innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen A.7.3 an die Carports anzubauen bzw. zu integrieren. Im WA2.1 ist für die MFH max. ein Nebengebäude je Haus (für Müll, Fahrräder, Geräte) mit dürfen einer Grundfläche von max. 25 m² und Wandhöhe von maximal 3,0 m bezogen auf das natürliche Gelände außerhalb der Bauräume zulässignicht überschreiten.

4.5.4.6. Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzstaketenzäune sowie Metallzäune mit einer Höhe bis 1,20 m bezogen auf das natürliche Gelände sowie Hecken aus heimischen Sträuchern zugelassen. Als Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind bis maximal 1,2 m hohe Staketen-, Metall- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig.

4.6.4.7. Zaunsockel sind bis zu 10 cm Höhe bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Mauern und Mauerscheiben sowie höhere Zaunsockel. Davon ausgenommen sind an die wasserwirtschaftlichen Flächen gemäß Planzeichen A.14 angrenzende Bereiche, die ggf. höhere Mauern erfordern, sowie Mauerpfeiler für Grundstückszufahrten oder -zugänge sowie Mauerscheiben, soweit sie der Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen dienen. Zwischen Gelände- bzw. Sockeloberkante sind 10 cm Abstand zur Unterkante des Zauns einzuhalten.

5. Immissionsschutz

5.1. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume, etc.) gelten die folgenden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.

5.2. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß Planzeichen A.910 ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. A.910 können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

5.3. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit Ausnahme der Baugrundstücke mit Fl.Nrn. 112/2, /3 und /4 (im Bebauungsplan dargestellten Parzellen 4, 5 und 6) 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 Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 5 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt wird, dass mindestens ein Fenster der betreffenden Räume zum Lüften geeignet ist. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

5.4. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben.

5.5. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken der Stellplätze und Garagen sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

6. Wasserwirtschaft

~~7.1.~~6.1. Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden gemäß Planzeichen A.14 sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Gehölz-Anpflanzungen, bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO und auch Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

7. Grünordnung

~~8.1.~~7.1. ~~Die öffentliche Grünfläche nördlich des WA1.1 gemäß Planzeichen A.11 ist mit mind. 5 Bäumen zu bepflanzen.~~ In ~~dieser~~ der öffentlichen Grünfläche gemäß Planzeichen A.11 sind dem Nutzungszweck dienende Wege und Plätze sowie Gestaltungs- und Ausstattungselemente zulässig. Die Grünfläche ist ~~zu mind. 60 %~~ als Blumenwiese anzulegen oder mit Gehölzen zu bepflanzen.

~~8.2.~~7.2. In den privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ (Ortsrandeingrünung) gemäß Planzeichen A.12 sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune und Sockelleisten an den Grundstücksgrenzen. Diese sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung je 12 lfm und 1 heimischer Strauch je 2 lfm (siehe Pflanzliste in Begründung) zu pflanzen.

~~8.3.~~7.3. Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind der gemeinsamen Erschließung dienende Grundstücke im WA2. Mindestens ein Baum je Parzelle muss dabei I. oder II. Wuchsordnung sein. Mindestens ein Baum ist in einem Abstand von maximal 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gemäß Planzeichen A.8 und A.8.1 zu pflanzen. Gemäß C.7.2 zu pflanzende Bäume können angerechnet werden, sofern Sie

die Vorgaben erfüllen. 50 % der zu pflanzenden Gehölze dürfen durch je zwei Obstbäume in Hochstammqualität je zu pflanzende Bäume ersetzt werden.

~~8.4.~~7.4. Alle gemäß Festsetzung C.7.1, 7.2 und 7.3 zu pflanzende Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume in autochthoner Qualität zu pflanzen. Sträucher sind als heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für Bäume I. und II. Wuchsordnung beträgt 3 x v. Stammumfang (StU) > 18 cm, für Bäume III. Wuchsordnung 2 x v. StU. > 16 cm, für Obstbäume 3 x v., StU. > 14 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.

~~8.5.~~7.5. 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.

~~8.6.~~7.6. Für Heckenpflanzungen sind ausschließlich Laubsträucher sowie max. 10 % Eiben als heimische Nadelgehölze zulässig. Andere Nadelgehölze bzw. Koniferen sind unzulässig.

~~8.7.~~7.7. Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1377 gemäß Planzeichen A.13 ist auf einer Teilfläche von 1.085 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 einer geordneten Verwertung zuzuführen. Jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

8. Sonstiges

~~8.8.~~8.1. Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Soweit er sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ überschneidet, ersetzt er den Bebauungsplan Nr. 6 und hebt ansonsten den Bebauungsplan Nr. 6 auf.

D. Hinweise

1. Allgemeines

1.1. Das Grundstück 114 der Gemarkung Ustersbach ist ab Inkrafttreten dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich mithin nach den Vorgaben des BauGB § 35.

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

1.3. 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.

1.4. Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind Schotter-, Kies- und Steingärten sowie Kunstrasen in den nicht baulich genutzten Bereichen unzulässig.

1.5. Auf die Gültigkeit der Stellplatzsatzung sowie der Spielplatzsatzung der Gemeinde Ustersbach jeweils vom 01.10.2025 wird hingewiesen.

~~1.5.~~1.6. Alle im Bebauungsplan aufgeführten 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. Das Gutachten „Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie Planungskonzept zur Außengebietswasserableitung südlich der B300 für Bauleitplanung „östlich Forum Ustersbach““ der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 15.05.2024 ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.

4.2. 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.

4.3. 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. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Abdichtungshöhe des Gebäudes von 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.4. 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. Immissionsschutz

5.1. Die Schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom ~~17.05.2024~~22.10.2026, Bezeichnung LA22-243-G01-T03-E01-01 ist Grundlage des Bebauungsplans 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.

5.2. 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" 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.

5.3. 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 …….. gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs 2. BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegt.
4. 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
5. Ausgefertigt

   Ustersbach, den .....

   .....…….. (Siegel)
   Erster Bürgermeister
6. 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