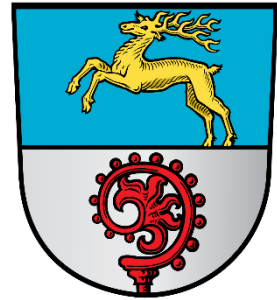

GEMEINDE USTERSBACH



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 11.3

„Mödishofen Nord-Ost“

Ortsteil Mödishofen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Ustersbach

VORABZUG vom 14.06.2024

Fassung vom 18.06.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23086
Bearbeitung: WD, MK, CR, SSch

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 5 Anforderungen an Wohngebäude	6
§ 6 Verkehrsflächen	6
§ 7 Ver- und Entsorgung	7
§ 8 Grünordnung	8
§ 9 Beleuchtung / Insektenschutz	9
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 12 Immissionsschutz	11
§ 13 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Grünordnung	13
2. Niederschlagswasser	15
3. Grundwasser / Abwasser	15
4. Immissionsschutz	16
5. Wärmepumpen-Systeme	17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
7. Bußgeldvorschrift	18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ustersbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 11.3 „Mödishofen Nord-Ost“ Ortsteil Mödishofen

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.06.2024 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.06.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung, in der Fassung vom 18.06.2024

– Gutachten: Untersuchung der schalltechnischen Belange (LA24-026-G01-01); BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Stand: 03.06.2024

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(3) Nicht zulässig sind:

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Hinweis:

Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% maximal bis 0,8 überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des Erdgeschosses.
2. Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut (beim Pultdach die niedrige Seite) und für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (First).

Folgende Höhen sind zulässig:

Wandhöhe: max. 6,50 m

Gesamthöhe: max. 9,50 m

3. Für alle Gebäude gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenkote als Bezugspunkt für die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des Erdgeschosses. Von diesem Punkt darf maximal 50 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

(3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO

1. Es sind zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
2. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o).
2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,80 m für einzelne, untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen.
3. Überschreitungen der Baugrenzen durch zum Beispiel Balkone, Terrassen und Wintergärten können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind jedoch nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß Planzeichnung, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Ihre Größe darf 15 m² und eine mittlere Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Sie sind jedoch nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichnung zulässig.
- (2) Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Garagentor (Stauraum vor Garagen und Carports) muss mindestens 5 m betragen.
- (3) Je Wohnung bis 50 m² ist ein Stellplatz, je Wohnung über 50 m² sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- (4) Stellplätze, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 5 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

§ 6 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen können hinsichtlich variierender Rahmenbedingungen bezüglich der Parzellierung und der damit neu zu gestaltenden Erschließungsplanung geringfügig angepasst werden. Der in der Planzeichnung dargestellte Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch beizubehalten.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Nutzung der solaren Strahlungsenergie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

1. Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:
 - erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Dachaufbauten
 - Terrassen
 - von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

(2) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(3) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal darf dabei maximal 1 l/s betragen.

Hinweis: Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Öffentliche Grünflächen

Die gehölzfreien Grünflächen sind als extensive blumenreiche Wiesenfläche anzulegen.

(2) Grünflächen auf Privatgrund

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen und zu pflegen.
2. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken (z. B. Thuja) ist nicht zulässig.
3. Pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung, Mindestpflanzqualität Hochstamm (H) 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. (Pflanzungsempfehlungen entsprechend Artenliste unter textlichen Hinweisen).
4. Kiesgärten, Steingärten, Kies- und Schotterflächen und Kunstrasen sind unzulässig.

(3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen

Artenliste Sträucher:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

(Pflanzennamen *bot.* / *dt.*)

▪ <i>Amelanchier ovalis</i>	(Felsenbirne)
▪ <i>Berberis vulgaris</i>	(Berberitze)
▪ <i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
▪ <i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
▪ <i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
▪ <i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)
▪ <i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnl. Liguster)
▪ <i>Lonicera xylosteum</i>	(Gewöhnl. Heckenkirsche)
▪ <i>Rhamnus catharticus</i>	(Kreuzdorn)
▪ <i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
▪ <i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
▪ <i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
▪ <i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
▪ <i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort innerhalb eines Jahres oder in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Hinweis: Ausführung der Bepflanzungen*
- Gemäß AGBGB Art. 47 sind die Mindestabstände für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken einzuhalten.*

§ 9 BELEUCHTUNG / INSEKTENSCHUTZ

- (1) Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.
- (2) Bei privaten Grundstücken gilt:
 1. Für die Außenbeleuchtung der privaten Flächen sind nur mit dem Lichtstrahl mit Abstrahlung senkrecht nach unten und einer max. Masthöhe von 4 m vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden.
 2. Die Leuchtkörper bzw. Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel ausschließlich auf die zu beleuchtende Grundstücksflächen fällt. Eine abstrahlende Beleuchtung (die eine Streuwirkung erzeugt) ist nicht zulässig.
 3. Lampen mit einer korrelierten Farbtemperatur über 2700 Kelvin sind unzulässig.

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- (1) Aufschüttungen sind bis zur jeweils max. festgesetzten OK-RFB-EG-Höhe zulässig. Abgrabungen sind bis max. 50 cm unterhalb des natürlichen Geländes zulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen (d. h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder durch Stützmauern bis max. 0,60 m zu überwinden).

- (3) Stützmauern sind an technisch notwendigen Stellen (Hauszugang, Zufahrten, Terrassen o.ä.) zulässig.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig: Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern (SD), Pultdächern (PD), Walmdächern (WD) und Zeltdächern (ZD).
 2. Die Dachneigung beträgt im WA mindestens 5° und maximal 35°.
 3. Die Dachform und Dachneigung von Garagen und Carports ist freigestellt.
 4. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
 5. Doppelhäuser sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Doppelhaushälften sind profiligleich mit denselben Höhenpunkten zu errichten.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. 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.
 2. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen, nicht glänzend, einzudecken.
- (3) Photovoltaik und Solaranlagen
1. Photovoltaik- und Solaranlagen müssen parallel zur Dachhaut angebracht werden.
 2. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu der Innenkante der Ränder der äußeren Dachhaut ist einzuhalten.
- (4) Einfriedungen
1. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig, gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Zaun.

2. Es sind nur senkrechte Holzlattenzäune, sowie Metallzäune (keine Maschendrahtzäune) zulässig. Diese sind zum öffentlichen Straßenraum mindestens punktuell innerhalb des Grundstückes zu hinterpflanzen (mind. 1 Strauch alle 5 m).
3. Zaunsockel sind bis zu maximal 10 cm Höhe gemessen am natürlichen Gelände zulässig.
4. Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl oder Kunststoff (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westenzaun“), Sichtbeton, Gabionen und durchgängige Mauern. Einflechtungen aus Kunststoffelementen sind ebenfalls unzulässig. Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.
5. Zufahrten zu den Grundstücken sind über eine Breite von maximal 6 m zulässig.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

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) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. In der Untersuchung der schalltechnischen Belange (LA24-026-G01-01) sind unter 13.4 die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.
2. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
3. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich verfügen.
4. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in Nr. 3 vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.

Schalldämmte 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 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.

5. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts 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 für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweis:

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 Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

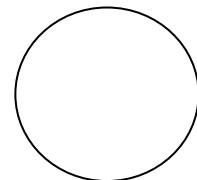
§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 11.3 „Mödishofen Nord-Ost“ im Ortsteil Mödishofen tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Ustersbach, den

.....

Willi Reiter, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GRÜNORDNUNG

1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraße wird gem. Planzeichnung empfohlen, klimaresistente oder heimische Laubbäume, bevorzugt in Säulenform, min. III. Ordnung gem. folgenden Artenlisten zu pflanzen.

Artenliste Bäume:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm
(Pflanzennamen *bot.* / *dt.*)

II. Ordnung:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| – Quercus robur 'Fastigiata' | Säulen-Eiche, Stiel-Eiche |
| – Quercus robur 'Fastigiata Koster' | Pyramiden-Eiche |
| – Acer platanoides 'Columnare' | Säulenförmiger Spitz-Ahorn |
| – Carpinus betulus 'Fastigiata' | Pyramiden-Hainbuche |
| – Tilia cordata 'Roelvo' | Winter-Linde, Stadt-Linde |

III. Ordnung:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| – Acer campestre 'Elsrijk' | Feld-Ahorn |
| – Amelanchier arborea 'Robin Hill' | Baum-Felsenbirne |
| – Tilia cordata 'Rancho' | Amerikanische Stadt-Linde |
| – Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' | Thüringische Säulen-Mehlbeere |

1.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Grün

In den öffentlichen Grünflächen wird empfohlen gem. Planzeichnung heimische Laubbäume min. III. Ordnung zu pflanzen. Der festgesetzte Standort kann hierbei angepasst werden. Dabei ist zu empfehlen die Anzahl gemäß Planzeichnung durch Bäume oder Großsträucher mindestens einzuhalten.

1.3 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Larix decidua* (Europäische Lärche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- *Pinus sylvestris* (Waldkiefer)
- *Salix alba* (Silber-Weide)
- *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Juglans regia* (Walnussbaum)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus mahaleb* (Felsenkirsche)
- *Pyrus pyaster* (Holzbirne)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus cerasus* (Sauerkirsche)
- *Prunus domestica* sbsp. *domestica* (Zwetschge)
- *Pyrus communis* (Kulturbirne)
- *Malus domestica* (Kulturapfel)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfel)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birne)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne)
- *Amelanchier sorten* (Felsenbirne)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3. GRUNDWASSER / ABWASSER

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

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

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Die durch die 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.

4.2 Haustechnische Anlagen

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. ZUSTÄNDIGKEIT DER NORMEN UND RICHTLINIEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Ustersbach zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen und Richtlinien können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

6. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet (BayBodSchG Art. 1 und 12).

7.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten ist der sachgemäße Umgang und die rechtskonforme Verwertung des Bodenmaterials einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (außer um Bäume) für Baumaßnahmen abgetragen und gesondert gelagert und geschützt werden soll. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern,

2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).