



Gemeinde Osterberg
Landkreis Neu-Ulm

Bebauungsplan

"Am Brühl" (Fl.-Nrn. 526 + 527)

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Vorentwurf

(für das Verfahren nach § 2 BauGB mit verpflichtender Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 14.04.2026,

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Osterberg für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühl“ (Fl.-Nrn. 526 + 527)

PRÄAMBEL

Die **Gemeinde Osterberg erlässt** – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel⁵ des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel⁶ des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist –

den vorbezeichneten **Bebauungsplan**
„Am Brühl“ (Fl.-Nrn. 526 + 527)
als **Satzung**.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Am Brühl“ (Fl.-Nrn. 526 + 527) gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (M 1:1.000) mit Legende in der Fassung vom 14.04.2026.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - Anlage: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Fassung vom 14.04.2026
 - die Begründung (inkl. Anlagen) in der Fassung vom 14.04.2026
 - o Anlage 1: Schalltechnische Voruntersuchung Gemeinde Osterberg, Bebauungsplan Fl.-Nr. 526 und 527, Rasterlärmkarten aus benachbartem Gewerbe Beurteilungspegel Tag/Nacht, em-plan Augsburg 01/2026
 - o Anlage 2: Themenkarte Grünordnung; Stand 14.04.2026
 - o Anlage 3: Themenkarte Bestands- und Ausgleichsermittlung; Stand 14.04.2026
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 526, 527 und 531 Teilfläche (= TF) der Gemarkung Osterberg. Hinzu kommt für den Ausgleich von Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Teilfläche der Fl.-Nr. 497 der Gemarkung Osterberg.

- 1.4 Der räumliche Geltungsbereich überlagert sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Babenhauser Straße“ der seit 03.06.2016 rechtsverbindlich ist. In diesem Überlagerungsbereich wird er vom gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt (vgl. Planzeichnung). Der übrige Bebauungsplan außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches ist weiterhin rechtlich wirksam.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 1 Abs. 3 die folgenden Baugebiete festgesetzt :

- 2.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig :

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen und Vergnügungstätten.

- 2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), durch die maximale Gesamthöhe (GH) sowie die maximale Wandhöhe (WH) bestimmt. Des Weiteren ist die maximal zulässige Dachneigung verbindlich bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten jeweils als Höchstgrenzen.

Die GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch darf die gesamte Grundflächenzahl einen Wert von 0,8 (bzw. 0,6 oder anderer Wert entsprechend der festgesetzten Kategorie) nicht überschreiten.

- 3.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe, der Oberkante der Dachhaut am First und bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.3 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,40 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: OK Mitte angrenzende Fahrbahn, senkrecht gemessen).
- 3.4 Im Mischgebiet (westlicher Teil des Plangebiets) sind maximal 3 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude, im Allgemeinen Wohngebiet (östlicher Teil des Plangebiets) sind maximal 2 WE je Wohngebäude zulässig.
- 3.5 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 3.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 3.7 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

§ 4 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

- 4.1 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 60 m² müssen mindestens einen, Wohneinheiten über 60 m² müssen zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Vorzonen / Aufstellflächen vor bzw. Zufahrten zu den Garagen zählen nicht als Stellplätze.
- 4.2 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Die Errichtung von sonstigen Nebengebäuden und nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer bis 22° zugelassen. Dabei darf die Wandhöhe, bei Flachdächern mit Attika, max. 3,5 m betragen, bei Pultdächern darf die höhere Wandseite maximal 4,5 m betragen.
- 4.4 Die Wandhöhen von Garagen mit Satteldächern dürfen traufseitig 3,00 m, die Gesamthöhe 5,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von der Oberkante festgelegtes Gelände zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 4.5 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein uneingefriedeter Abstand mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen bzw. zu erhalten.
- 4.6 Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude müssen mindestens einen Stellplatz pro Beschäftigten (die jeweils gleichzeitig anwesend sind) sowie eine im Baugenehmigungs- / Genehmigungsprüfungsverfahren jeweils näher zu definierende Zahl an Besucher- /Kundenstellplätzen aufweisen.
- 4.7 Die Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / -gebäuden sowie Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 4.8 Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern III. Ordnung, einzupflanzen.

§ 5 Behandlung von Niederschlagswasser, Umgang mit Grund- / Schichtenwasser

- 5.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (das sind z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 5.2 Alle Pkw-Stellflächen und Parkplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und Lagerflächen und sonstige vergleichbare Flächen mit geringer Belastungsintensität (z. B. geringe Scherkräfte bei Befahrung bzw. anderweitiger Nutzung oder kein Austreten von schädlichen Stoffen etc. zu erwarten), sind mit nicht vollständig versiegelten (wasserdurchlässigen) Belägen zu versehen (z. B. wassergebundener Decke, Pflaster, etc. das heißt keine durchgehende Asphalt- oder Betonfläche). Dies gilt nicht bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung. In diesem Fall ist das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 5.3 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten / befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soweit möglich über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- 5.4 Soweit eine Versickerung nach Ziffer 5.3 aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung / den Überlauf in einen hierfür geeigneten Regenwasserkanal / Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden oder gelangen.
- 5.5 Keller sind wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Lichtschächte sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser haben die Eigentümer in eigener Verantwortung entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen. D. h. insbesondere Kellerfenster und Türen sind vor oberflächlich abfließendem Wasser zu schützen. Bei sämtlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Wasserproblematik durch wild abfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter ist und der Ablauf nicht verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

§ 6 Gestaltung der Gebäude und Dachflächen, Werbeanlagen

- 6.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich die in der Planzeichnung definierten Dachformen und –neigungen zulässig.
Satteldächer sind jeweils symmetrisch auszubilden.
- 6.2 Dachaufbauten an den Hauptgebäuden sind als Dachgauben zulässig, sofern die gewählte Dachneigung des Hauptdaches steiler als 35° ist.
Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.3 Schräge sowie negative Dachanschnitte sind aus Ortsbildgründen unzulässig.
- 6.4 Die Hauptgebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

- 6.5 Als Dacheindeckung sind keine grellen – im Sinne einer, im Dachbild des Ortes negativ bzw. stark kontrastierenden und dadurch hervorstechenden Farbe ! - , reflektierenden, spiegelnden und glänzenden Baustoffe zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind auch begrünte Dächer zulässig.
- 6.6 Zum Schutz des Grundwassers sind ebenfalls keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dacheindeckungen zulässig.
- 6.7 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 6.8 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 6.9 Dachständer und Masten an Gebäuden für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6.10 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO). Selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen insbesondere bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.
- 6.11 Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen und nur an den Außenwänden, nicht im Dachbereich / auf der Dachfläche zulässig. Die Größe darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 20 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 6.12 Freistehende Werbeanlagen dürfen maximal 3,50 m hoch (über der zugeordneten Bezugshöhe der öffentlichen Erschließungsstraße) und maximal 4 m² groß sein

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- 7.2 Es sind nur offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune zulässig. Mauern, mit Steinen befüllte Gabionenzäune, Sichtschutzzäune, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk, blickdichte Zäune und Erdwälle sind nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell, z. B. als Sichtschutz für Terrassenbereiche zulässig.
- 7.3 Als Bodenfreiheit der Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.4 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen.

§ 8 Artenschutz

- 8.1 Für die Außenbeleuchtung sind nur folgende Leuchtmittel / Beleuchtungen zulässig :
- Abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
 - Warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K,
 - Vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
 - Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;
 - Die Beleuchtung privater Grundstücke bzw. Gebäude ist auf das Notwendigste (Betriebszeiten) zu reduzieren, d. h. keine Dauerbeleuchtung, sondern Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern.

§ 9 Grünordnung

- 9.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen sowie Stellplätzen, Wegen und Plätzen überbauten Flächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch eine flächenhafte Bepflanzung und/oder Ansaat dauerhaft zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen stellen hierbei keine Begrünung dar.
- 9.2 Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsordnung oder alternativ auch Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 9.3 An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist jeweils ein Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Ihre genaue Lage kann um bis zu 10 m verschoben werden. Die Mindestpflanzgröße beträgt: Hochstamm 3x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang (Auswahl z. B. gemäß Pflanzenliste unter den Hinweisen durch Text).
- 9.4 Zum Ortsrand sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mindestens zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzungen (in versetzten Reihen oder Gruppen) mit heimischen Sträuchern (Auswahl verbindlich gemäß Pflanzenliste unter den Hinweisen durch Text) auf mindestens 75 % der Fläche anzulegen.
Abstand der Sträucher untereinander: 1,50 m bis 2,00 m.
Für die festgesetzte Strauchpflanzung ist mindestens folgende Pflanzqualität einzuhalten :
Sträucher: Str. 2 x v, mind. 3 Tr., 60 - 100 cm

§ 10 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

- 10.1 Der zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 16.989 Wertpunkten erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i. V. m. §§ 13 bis 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG). Auf die die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung wird verwiesen.
- 10.2 Der festgesetzte erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf wird zu einem Anteil von 6.574 Wertpunkten (entsprechend ca. 1.438 m²) gebietsintern innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) erbracht.

Der weitere Ausgleichsbedarf wird gebietsextern auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nrn. 497 Gemarkung Osterberg (Fläche: ca. 1.216 m²; mit ca. 7.709 Wertpunkten) erbracht (vgl. Anlage).

Der restlich verbleibend zu erbringende Ausgleichsbedarf von 2.706 Wertpunkte wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung xyz erbracht und zuverlässig bis zur Öffentlichen Auslegung (Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgeliefert).

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z. B. Wärmepumpen, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt.

Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.

Eine Beurteilung kann mit dem interaktiven Assistenten zum „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 2023“ unter <http://lwpapp.webyte.de/> durchgeführt werden.

- 11.2 Die fachlichen erforderlichen Festsetzungen zum Lärm-Immissionsschutz werden nach Fertigstellung der beauftragten Schalltechnischen Untersuchung bis zur Öffentlichen Auslegung (Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgeliefert und ergänzt

§ 12 Aufschüttung und Abgrabung

- 12.1 Größere Geländeaufschüttungen über 1,00 m sind nicht zulässig.
- 12.2 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat innerhalb eines Abstandes von einem Meter zur Grenze ohne Absatz, Stützmauern und/oder Erdwälle zu erfolgen.
- 12.3 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

§ 13 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

- 13.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise durch Text

1. Boden / Grund- und Oberflächenwasser

1.2. Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

1.3. Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde Osterberg keine Altlasten bekannt. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelasteter Boden und Aushub festgestellt werden, sind der amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Neu-Ulm, Sachgebiet - Bodenschutz zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere das Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen.

1.4. Niederschlagswasserbehandlung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

Ferner gilt zu beachten, 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 anzuwenden sind.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Neu-Ulm prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

2. Grünordnung und Artenschutz

2.1 Empfohlene Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher :

Bäume 1. Wuchsordnung

Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Strauchrosen	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2.2 Begrünung von Flachdächern:

Bei sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen und ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

2.3 Bodenbrüter:

Um Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sollen die Baufelddräumungen außerhalb der Brutzeiten stattfinden und auch entstehende Brachestadien in diesem Zeitraum vermieden werden.

3. Emissionen / Immissionen

Die von der Landwirtschaft aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, sonn- und feiertags auftreten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Sie müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

5. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

6. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

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

7. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreise Neu-Ulm zu überlassen.

8. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg (ADBV Günzburg) beantragen.

9. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung „**Am Brühl**“ (Fl.-Nrn 526 + 527)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Osterberg hat in seiner Sitzung am 14.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühl“ (Fl.-Nrn. 526 + 527) beschlossen. Der dazugehörige Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom __.04.2026 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2026 hat durch Veröffentlichung auf der gemeindlichen Webseite (www.osterberg-weiler.de) sowie durch Auslegung der Planungsunterlagen im Gemeindeamt Osterberg und in der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt in der Zeit vom 27.04.2026 bis einschließlich 03.06.2026 stattgefunden. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom __.04.2026 hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich vom 27.04.2026 bis einschließlich 03.06.2026 statt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.2026 die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit integriertem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 auf der gemeindlichen Website (www.osterberg-weiler.de) veröffentlicht, sowie im Gemeindeamt Osterberg und der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2026 hingewiesen.

Gleichzeitig wurde nochmals allen Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange, welche bei der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben hatten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gegeben.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 statt.

SATZUNGSBESCHLUSS

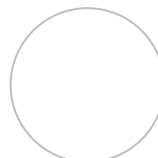
Die Gemeinde Osterberg hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2027 den Bebauungsplan "Am Brühl" (Fl.-Nrn. 526 + 527) mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom __.__.2026, redaktionell angepasst am __.__.2027, als Satzung beschlossen.

Osterberg, den

Gemeinde Osterberg

.....

Christian Magel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



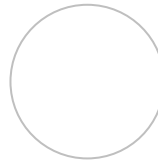
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seite 1 bis __), der Planzeichnung und Begründung (Seite 1 bis __), jeweils in der Fassung vom __.__.2026, redaktionell angepasst am __.__.2026 dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Osterberg, den

Gemeinde Osterberg



.....

Christian Magel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2026.

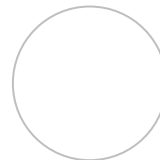
Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Osterberg, den

Gemeinde Osterberg



.....

Christian Magel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur