



Projekt-Nr. 4591-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Östlich der Ulmer Straße“

Stadt Ichenhausen

Ortsteil Oxenbronn



## Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 2. Juli 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
§ 1	Art der baulichen Nutzung	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
§ 4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
§ 5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
§ 6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
§ 7	Grünordnung	6
§ 8	Boden- und Grundwasserschutz	7
§ 9	Versickerung von Niederschlagswasser	7
§ 10	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 11	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	8
§ 12	Immissionsschutz	8
§ 13	Gestaltungsfestsetzungen	9
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>11</b>
1	Arten- und Pflanzliste	11
2	Denkmalschutz	13
3	Niederschlagswasser	13
4	Grundwasserschutz	14
5	Immissionsschutz	14
6	Wärmepumpen-Systeme	16
7	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
8	Energieversorgung	16
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>17</b>

## Präambel

Die Stadt Ichenhausen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# „Östlich der Ulmer Straße“

## Satzung

### I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Östlich der Ulmer Straße“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 21. November 2022 den Bebauungsplan „Östlich der Ulmer Straße“, Stadt Ichenhausen bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 21. November 2022 liegt dem Bebauungsplan „Östlich der Ulmer Straße“, Stadt Ichenhausen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Ulmer Straße“, Stadt Ichenhausen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt:

- Schallgutachten Verkehrslärm , Kling Consult GmbH, 30. Juni 2022
- Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH, 11. Oktober 2022

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### (2) Zulässig sind innerhalb der **WA**:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### (3) Nicht zulässig sind innerhalb der **WA**:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Vergnügungsstätten
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. Als maximale GRZ wird festgesetzt: 0,30.
2. 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 % überschritten werden.

#### (2) Geschossflächenzahl (GFZ)

Als maximale GFZ wird festgesetzt: 0,60.

#### (3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

##### 1. Wandhöhe (WH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte.
- b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Sattel- und Walmdächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- c) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.

## 2. Gesamthöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte.
- b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Sattel- und Walmdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (am First).
- c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) ist die vor der Abgrabung oder Aufschüttung vorhandene Höhe des natürlichen Geländes (KC Bestandsvermessung vom 7. April 2022). Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf um max. 0,50 m unter- oder überschritten werden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK FFB EG zulässig

3. Es wird folgende maximale Höhe (Wandhöhe WH, Gesamthöhe GH) der baulichen Anlagen festgesetzt: max. WH 6,50 m, max. GH 9,00 m

### (4) Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

## § 3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### (1) Bauweise

1. Es wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Satzung der Stadt Ichenhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

## § 4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

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

*Hinweis: Die Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Ichenhausen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.*

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- (2) Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## § 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit **WA** in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig.

## § 6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

*Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung) der Stadt Ichenhausen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.*

### (1) Ver- und Entsorgungsleitungen

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

### (2) Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### (3) Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation der Stadt anzuschließen.

## § 7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

### (1) Private Grundstücksflächen

1. In den privaten Grundstücksflächen außerhalb der unter § 7 (2). festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.
2. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

3. Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Gesamtgröße von mehr als 10 m<sup>2</sup> je Grundstück sind unzulässig.
- (2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Herstellung der Ortsrandeingrünung mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl heimischer Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff.1. zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Bebauungen innerhalb dieser Flächen sind nicht gestattet.
- (3) Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen
  1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
  2. Sämtliche festgesetzte 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 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- (4) Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies gutachterlich zu belegen.
- (5) Flachdächer sind gemäß der unter den Hinweisen zur extensiven Begrünung aufgeführten Arten- und Pflanzliste zu begrünen.

## **§ 8 Boden- und Grundwasserschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial, o. Ä.) auszubilden.

## **§ 9 Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Regenwasser ist jeweils innerhalb der Grundstücke zu versickern.

## **§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig.

- (2) Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.
- (3) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) auszugleichen.

**§ 11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- (1) V1: Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich des Apfelbaums auf Flur-Nr. 100 vor Lagerung von Baustoffen/Befahren durch schwere Maschinen
- (2) V2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- (3) V3: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- (4) V4: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

**§ 12 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG.

Zusätzlich sind Bereiche mit einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit für allgemeine Wohngebiete in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu kennzeichnen. Dabei ist textlich zu bestimmen:

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

<b>Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> [dB]</b>
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75



<b>Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärm- pegel <math>L_a</math> [dB]</b>
VI	80
VII	>80 <sup>1)</sup>
<sup>1)</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

- (2) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.
- (3) Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Ulmer Straße abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

## § 13 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.
  - a) Satteldach (SD) - Zulässige Dachneigung (DN): 18° bis 45°
  - b) Pultdach (PD) - Zulässige Dachneigung (DN): 5° bis 15°
  - c) Pultdach gegenläufig (PDgl) - Zulässige Dachneigung (DN): 10° bis 30°
  - d) Zeltdach (ZD) - Zulässige Dachneigung (DN): 10° bis 20°
  - e) Walmdach (WD) - Zulässige Dachneigung (DN): 20° bis 40°
2. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.
3. 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.

## (2) Dachaufbauten

1. Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
2. Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.
3. Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
4. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.
5. Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

## (3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.
2. Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z. B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

## (4) Einfriedungen

1. Einfriedungen, wie Zäune, sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,40 m zulässig. Hecken und andere Pflanzen sind hiervon ausgenommen
2. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
3. Generell unzulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

##### Bäume 1. Wuchsklasse

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

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| - Carpinus betulus    | Hainbuche    |
| - Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| - Quercus robur       | Stieleiche   |
| - Tilia cordata       | Winterlinde  |
| - Pinus sylvestris    | Waldkiefer   |
| - Salix alba          | Silber-Weide |
| - Ulmus laevis        | Flatter-Ulme |

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x 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 mahaleb    | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyaster     | Holzbirne     |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere      |
| - Salix caprea      | Sal-Weide     |

##### Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| - Prunus avium     | Vogelkirsche          |
| - Prunus cerasus   | Sauerkirsche          |
| - Prunus domestica | Zwetschge             |
| - Pyrus communis   | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica  | Kulturapfel in Sorten |

##### Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| - Corylus avellana | Hasel         |
| - Kornus mas       | Kornelkirsche |

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rosa

#### Extensive Dachbegrünung

- Sedum album Weißer Mauerpfeffer
- Dianthus plumarius Federnelke
- Sedum floriferum Fetthenne
- Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
- Sedum hybridum "Immergrünchen"
- Mongolen-Sedum „Weihenstephaner Gold“
- Sedum Koeleria glauca Schillergras
- Reflexum Tripmadam
- Petrorhagia saxifraga Steinnelke
- Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
- Saxifraga paniculata Trauben-Steinbrech
- Dianthus carthusianorum Karthäusernelke
- Saponaria ocymoides Polsterseifenkraut
- Dianthus deltoides Heidenelke
- Sempervivum-Hybriden Dachwurz, Hauswurz
- Dianthus plumarius Federnelke
- Thymus serpyllum Kriechender Thymian

## 2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3 Niederschlagswasser

### Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem 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 unverschmutztem, 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.

### Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu

sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

### **Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser**

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

## **4 Grundwasserschutz**

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

## **5 Immissionsschutz**

### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen und sind hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

### Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine

ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)/Mindestabstand in Meter (m):  
45 dB(A): 4 m | 50 dB(A): 7 m | 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

### Lärm- und Schallschutz

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ichenhausen, Amt 3 - Bauverwaltung während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Ichenhausen, Heinrich-Sinz-Straße 14 und 16, 89335 Ichenhausen, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten 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).

## 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. 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

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. 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 Energieversorgung

Es wird angeregt, Dachflächen, die dafür geeignet sind, mit Photovoltaik- oder Solarmodulen zur Stromerzeugung bzw. Wärmeengewinnung zu versehen.



**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan „Östlich der Ulmer Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Ichenhausen, den .....

.....  
*Robert Strobel*  
*Erster Bürgermeister*

(Siegel)