



Projekt-Nr. 4589-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“

Stadt Ichenhausen

Stadtteil Hochwang



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 4. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
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	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
10	Gestaltung	8
11	Ausgleich	9
12	Schallschutz	9
13	Inkrafttreten	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Denkmalschutz	11
3	Niederschlagswasser	11
4	Grundwasserschutz	12
5	Immissionsschutz	13
6	Wärmepumpen-Systeme	14
7	Artenschutz	14
8	Energie und Klima	15
9	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	16

Präambel

Die Stadt Ichenhausen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund

- des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,
- 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:

Bebauungsplan

„Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“ gilt die 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 den Bebauungsplan „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“, Stadt Ichenhausen bilden.

Die Begründung (Teil C) und der Umweltbericht (Teil D) jeweils in der Fassung vom liegen dem Bebauungsplan „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“, Stadt Ichenhausen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“, Stadt Ichenhausen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgendes Gutachten wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt: Schalltechnische Untersuchung, Accon GmbH, vom 24. April 2024 (Anlage)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind innerhalb der WA:

- a) Wohngebäude
- b) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3 Nicht zulässig sind innerhalb der WA:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- a) Es wird eine maximale GRZ von 0,30 für das WA festgesetzt.
- b) 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.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Wandhöhe (WH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.
- b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächern (ZD) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- c) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern (PD) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.

2.2.2 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die planzeichnerisch festgesetzte maximale OK FFB EG darf um maximal 0,15 m unter- oder überschritten werden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK FFB EG zulässig.

2.2.3 Es wird eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m im WA als maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse

Im WA sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine maximale GFZ von 0,60 für das WA festgesetzt.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Bauweise

a) Es wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

b) Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.3 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.

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu 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 und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 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.

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

6.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 In den öffentlichen Grünflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen.

7.2 Private Baugrundstücksflächen

a) In den Baugrundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen.

b) Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können hierauf angerechnet werden.

- c) 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- und Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- d) Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Gesamtgröße von mehr als 10 m² je Grundstück sind unzulässig.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von 2 m² je Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 10:1 umzusetzen. Der Anzahl nach sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen; der planzeichnerisch festgesetzte Standort kann um bis zu 5,0 m abweichen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen.

7.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

- a) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- b) 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.

7.5 Die vollständige Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen dürfen ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres (außerhalb der Brutzeit) erfolgen.

8 Boden- und Grundwasserschutz

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

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden.

9 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1 Auffüllungen 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.

9.2 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.

- 9.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,5 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,0 m betragen.

10 Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1 Dachformen, Dachneigungen

10.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| a) Satteldach (SD) | 18° bis 45° |
| b) Walmdach (WD), Zeltdach (WD) | 15° bis 35° |
| c) Pultdach (PD) | 10° bis 25° |

10.1.2 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

10.1.3 Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen.

10.1.4 Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

10.2 Dachaufbauten

- a) Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- b) Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.
- c) Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
- d) Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.
- e) 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.

10.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

- a) Für Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.
- b) 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.

10.4 Einfriedungen

- a) Die Höhe der Einfriedungen von Zäunen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 m zulässig. Hecken, Bepflanzungen oder Ähnliches sind hiervon ausgenommen.
- b) Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
- c) 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.

11 Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 24.630 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
- 11.2 Der Ausgleich erfolgt innerhalb einer Ökokontofläche (Storchenprogramm). Auf einer Teilfläche der Ökokontofläche Fl.-Nr. 471, Gemarkung Oxenbronn, erfolgt die Abbuchung einer für das Ökokonto anrechenbaren Größe von ca. 2.737 m² in einer Höhe von ca. 24.630 Wertpunkten (WP).
- 11.3 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

12 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) – Lärmschutz sind schutz- und ruhebedürftige Räume nach DIN 4109-1 durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutz- und ruhebedürftigen Räumen an den lärmabgewandten Gebäudefassaden im Norden und Osten befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und eine Festverglasung mit einem schallgedämmten Belüftungskonzept oder Vergleichbares vorgesehen wird. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung schutz- und ruhebedürftiger Räume sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

13 Inkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leiteäcker 2“, der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Leiteäcker 2“ sowie des Bebauungsplanes „Südlich des Leitiweges – Erweiterung“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

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:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x 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

1.2 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 pyraster Holzbirne
- Salix caprea Sal-Weide

1.3 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

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

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

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Siedlungsumfeld 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

3.1 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.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur 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.

3.3 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

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelastigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen. Der Besitzer und Bebauer des Grundstückes hat die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

5.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. 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). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Weitere Informationen sind dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI in der aktualisierten Fassung vom 24. März 2020 zu entnehmen.

5.3 Lärm- und Schallschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung, Accon GmbH, vom 24. April 2024 hingewiesen, welche als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist (Anlage). Die Einhaltung der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen (Lärmschutz) ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen. Als schutz- und ruhebedürftige Räume innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) – Lärmschutz sind schutz- und ruhebedürftige Räume nach DIN 4109-1, Abschnitt 3.16 durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen)

Gebäudefassaden (im Norden oder Osten) befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und eine Festverglasung mit einem schallgedämmten Belüftungskonzept vorgesehen wird. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

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, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin).

5.4 Geruchsstoffe

Durch die im Südosten liegende nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Lederfabrik einschließlich Kläranlage sind zeitweise Emissionen an Geruchsstoffen in Abhängigkeit der Ausbreitungs- und Wetterbedingungen nicht ausgeschlossen. Die Geruchs- und Lärmeinwirkungen sind entschädigungslos hinzunehmen.

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 Artenschutz

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere sind die Beleuchtung/der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten. Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hinsichtlich saP-planungsrelevanter Arten durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen vorliegen bzw. keine gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten betroffen sind. Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in der Begründung des Bebauungsplanes unter dem Kapitel Spezieller Artenschutz wird hingewiesen.

8 Energie und Klima

Es wird angeregt, Dachflächen, die dafür geeignet sind, mit Photovoltaik- oder Solarmodulen zur Stromerzeugung bzw. Wärmegewinnung zu versehen. Damit wird ein Beitrag zu erneuerbaren Energien bzw. regenerativen Energiesysteme geliefert.

9 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 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

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 § 6-8 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.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Ichenhausen, den

.....
Robert Strobel
Erster Bürgermeister

(Siegel)