



Projekt-Nr. 5747-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Ausflugsgaststätte Rohrer Straße“

Stadt Ichenhausen



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 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	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
6	Verkehrerschließung	6
7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
8	Grünordnung	6
9	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
10	Ausgleichsmaßnahmen	7
11	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	8
12	Gestaltungsfestsetzungen	8
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	Gutachten / artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	14
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	15

Präambel

Die Stadt Ichenhausen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 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:

Bebauungsplan „Ausflugsgaststätte Rohrer Straße“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Ausflugsgaststätte Rohrer 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 05.03.2024 den Bebauungsplan „Ausflugsgaststätte Rohrer Straße“, Stadt Ichenhausen bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 05.03.2024 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom 05.03.2024 liegen dem Bebauungsplan „Ausflugsgaststätte Rohrer Straße“, Stadt Ichenhausen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ausflugsgaststätte Rohrer 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:

- schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Vorhaben „Umwandlung eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils zu einer Ausflugsgaststätte in 89335 Ichenhausen, Rohrer Str. 54“, Kling Consult GmbH, vom 28. März 2023
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Ausflugsgaststätte Rohrer Straße Ichenhausen“, Kling Consult GmbH vom 21.08.2023

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ festgesetzt.

1.1.1 Im SO sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen
- eine Lagerhalle
- eine Ausflugsgaststätte als Schank- und Speisewirtschaft mit folgenden Nutzungen:
 - a) ein Gastraum
 - b) eine Küche
 - c) zwei WCs
 - d) ein Kassenraum
 - e) eine Terrasse für die Außenbewirtschaftung mit bis zu 40 Sitzplätzen
 - f) sowie die dafür erforderlichen Verkehrs- und Nutzflächen
- ein Parkplatz

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 ist zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

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

2.2.2 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. 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.

2.2.3 Für Hauptgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) vom 7,0 m festgesetzt

2.3 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände

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

3.1 Bauweise

3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

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

4.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den Gaststättenbetrieb sind ausschließlich in den festgesetzten Bereichen (Umgrenzung Flächen für Stellplätze) zugelassen.

4.2 Garagen sowie Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich „Umgrenzung für Stellplätze“ sind Garagen und Carports untersagt.

4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Tiefgaragen sind unzulässig.

4.5 Pro Wohnung eines Einzelhauses sind mind. zwei Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Stellfläche vor Garagen wird nicht als eigenständiger Stellplatz anerkannt.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB)

5.1 Für das Wohngebäude (= Einzelhaus) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5.2 Im Gebäude für den Gastättenbetrieb sind keine Wohnungen zulässig.

6 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Baugrundstückes sind nur in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

6.2 Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

7.1 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist mittels einer Kleinkläranlage zu reinigen.

7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen beispielsweise durch Rigolen, Regenwasserzisternen, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, etc. vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen

8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

8.1.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

8.1.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III) unter Ziff. 1 zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.

9 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 9.1 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.
- 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 Ausschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) anzugleichen.
- 9.4 Stützmauern sind unzulässig.

10 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 630 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
- Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 776 (Gemarkung Ichenhausen) mit einem Ausgleich in Höhe von 456 WP auf einer Fläche von ca. 76 m².
- 10.2 **Herstellungs- und Entwicklungsziele**
- Herstellung einer Streuobstwiese, die nach Alter, Baumform, Obstart und -sorte aus uneinheitlichen Beständen besteht. Verwendung von Halbstamm- und Hochstamm-Obstbäumen (Stammhöhe 120 cm und mehr).
- Die Gehölze sind in den ersten 5-10 Jahren einem straffen jährlichen Schnitt zu unterwerfen.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- 10.3 **Pflegemaßnahmen**
- Ab einem Alter von 10 Jahren sind die Gehölze nach Bedarf auszulichten.
- Eine Aushagerung der bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch eine in den ersten zwei Jahren 2-3 jährige Mahd. Das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren. Danach erfolgt eine einjährige Mahd. Bei Bedarf kann auch mehrmalig gemäht werden. Das Mahdgut ist weiterhin abzufahren.
- 10.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

11.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Die Baufeldfreimachung sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison störungsempfindlicher Vögel der Umgebung zulässig.
- **V 2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere:** Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).
- **V 3: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

12 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

12.1 Dachformen, Dachneigungen

12.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude/Hauptgebäude zulässig.

- | | |
|--------------------|-------------|
| a) Satteldach (SD) | 25° bis 45° |
| b) Pultdach (PD) | 5° bis 30° |

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

12.1.3 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.

12.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig)

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

12.3 Einfriedungen

12.3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

12.3.2 Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

12.3.3 Generell unzulässig sind geschlossenen Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauer. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgeschlossen.

13 Inkrafttreten

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

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

Bäume 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 ssp. 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	Zweiggriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

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

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. 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. 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 Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) 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 L_{WA} 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.

[Hinweis: Die aufgeführten Mindestabstände beziehen sich auf ein festgesetztes WA; für eine andere Gebietsform müsste gemäß der o.g. Veröffentlichung anderen Werte hinterlegt werden.]

Lärm- und Schallschutz

Auf die schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Vorhaben „Umwandlung eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils zu einer Ausflugsgaststätte in 89335 Ichenhausen, Rohrer Str. 54“, Kling Consult GmbH, vom 28. März 2023 wird hingewiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ichenhausen, Heinrich-Sinz-Straße 14, 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. 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 Gutachten / artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Ausflugsgaststätte Rohrer Straße Ichenhausen“, Kling Consult GmbH vom 21.08.2023, wird hingewiesen, welche als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

8 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.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

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

Stadt Ichenhausen, den

.....
Robert Strobel, Erster Bürgermeister

(Siegel)