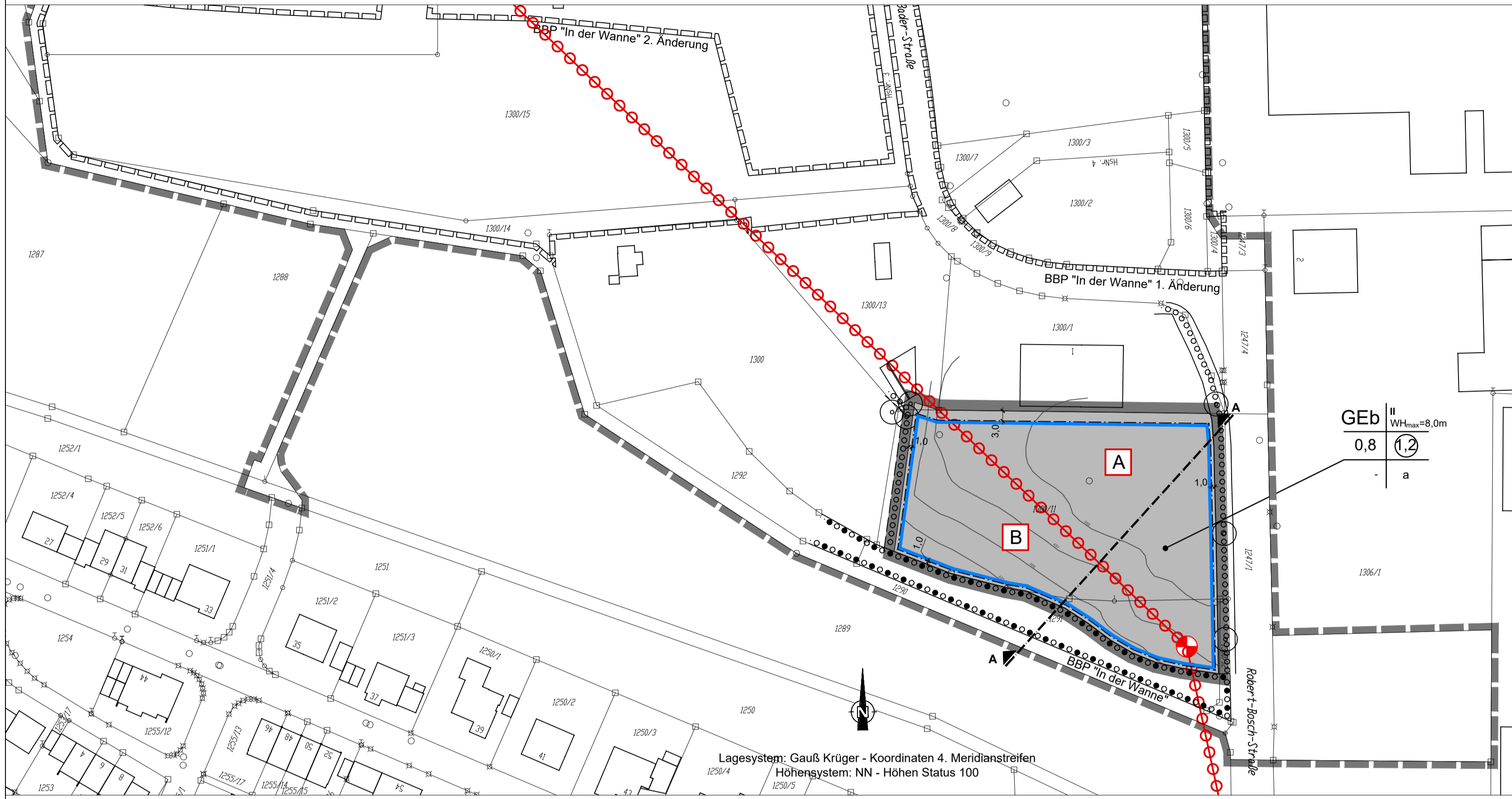


Bebauungsplan "In der Wanne - 3. Änderung"



Die Stadt Ichenhausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"In der Wanne - 3. Änderung"

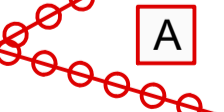
als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten im Geltungsbereich der Bebauungsplan "In der Wanne", rechtskräftig seit 17.04.1997 und der Bebauungsplan "In der Wanne", 2. Änderung, rechtskräftig seit 02.05.2012, außer Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHNERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Gebiet mit beschränkter Emissionen gemäß § 8 BauNVO zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstelle,
 - Anlagen für sportliche ZweckeAusnahme zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Immissionsschutz Gewerbeblärm (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 4.1. Emissionskontingente (L_{EK})

Innerhalb des Gewerbegebietes mit beschränkten Emissionen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen ein Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschemissionen" von 50 dB tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) pro Quadratmeter bei einer Bezugsfläche von 5.410 m² nicht überschreiten.
- 4.2. Richtungsbezogenes Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK, ZUS}$)
- 4.2.1. Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ($L_{EK, ZUS}$) zu Emissionskontingenten (L_{EK}) für das Baugebiet mit folgendem Rechts- und Hochwert nach GK (Gauß-Krüger):
 - Rechtswert: 4374839.87
 - Hochwert: 5361386.07
- 4.2.2. Abgrenzung Richtungssektoren zur Ermittlung von richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingenten ($L_{EK, ZUS}$) mit Sektorbezeichnung (z. B. Richtungssektor A). Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) wie folgt definiert:
 - Richtungssektor A: 314° bis 168°
 - Richtungssektor B: 168° bis 314°
- 4.2.3. Ausschließlich innerhalb Richtungssektor A gelten zusätzlich zu den angegebenen Emissionskontingenten (L_{EK}) richtungsabhängige Zusatz-Emissionskontingente ($L_{EK, ZUS A}$) von 10 dB tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 5 dB nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) pro Quadratmeter.



Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Gewerbegebietes mit beschränkter Emissionen nach den Bedingungen der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor A. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

- 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- a abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- $W_{Hmax}=8,0m$ max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen in Metern
Die Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern wird an der Oberkante der Außenmauer gemessen. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Wandhöhe am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer / Oberkante Dachhaut gemessen. Der untere Bezugspunkt ist in beiden Fällen die bergseitige, natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes, beschrieben durch die Höhenlinien der Planzeichnung. Einzelne technische Betriebseinrichtungen (z. B. Lüfter, Silos, Kamine, Mischanlagen) dürfen höher sein.
- Die natürliche Geländeoberfläche soll erhalten werden. Aufschüttungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 2,0 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, Abgrabungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 2,0 Meter unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- Baugrenze
- Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Hierdurch darf jedoch die als Höchstgrenze angegebene Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Die Abwässer sind vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Benzin-/Ölabscheider).
- Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbelag) zu erstellen.
- Je angefangene 1.000 m² überbaubarer Gewerbegebietsfläche ist ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume der Artenauswahl 1 bzw. 2 zu verwenden.

Artenauswahl 1	
Arten für das Anpflanzen standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume	
Pflanzenqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, SH 14-16 cm	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Robuche	Fagus sylvatica

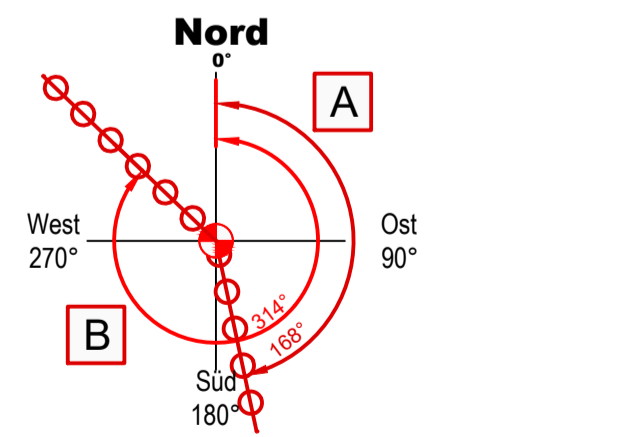
Artenauswahl 2	
Arten für das Anpflanzen standortheimischer, hochstämmiger Obstbäume	
Pflanzenqualität: Hochstamm, 2/3x verpflanzt, SH 10-12 cm	
Apfel	Birnen
Aderleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Neue Felleau
Danziger Kantapfel	Stuttgarter Gälshirte
Gelamirter Kardinal	Oberösterreichische Weinbirne
Korbiniansapfel	Schweizer Wasserbirne
Gravensteiner	Gelbmöster
Rheinischer Winterambour	
Jakob Leibel	
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Schöner aus Boiskoop	

15. Werbeanlagen sind nur an Gebädefassaden zulässig und dürfen die Oberkante/Traufe der Gebäude nicht überragen. Bewegliche oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1426 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Gebäudebestand
- Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser soll soweit möglich dezentral auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen in den öffentlichen Kanal erfolgt, ist eine geeignete Regenrückhaltung und Abflusssrosselung (z. B. über Zisternen) sicherzustellen.
- Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreileistungsverordnung (NWFreIV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW), das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser in das Baugebiet erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt.
- Empfehlungen für Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen:
Es sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntblaubige Arten sollte verzichtet werden. Neben der Anpflanzung von Arten der Artenauswahl 1 und 2 werden folgende Arten zur Anpflanzung empfohlen:

Artenauswahl „Empfehlung für private Grundstücksflächen“	
Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:	
Haselnuss	Corylus avellana
Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Schwarzer Hölzner	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
- Für Dächer mit einer Dachneigung < 5° und Wandflächen ohne Fensteröffnungen mit einer Länge von mehr als 10,0 m wird eine Begründung empfohlen
- private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten/Ortsrandeingrünung (nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan „In der Wanne“)
Innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen oder Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten/Ortsrandeingrünung sind Grundstückseinfahrten allgemein zulässig.
- private Grundstücksflächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten/Ortsrandeingrünung (nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan „In der Wanne“)
- Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen (nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan „In der Wanne“)
- Zulässige Füllschema Nutzungsschablone
- Höhenlinien in Meter über Normalnull (m ü. NN)
- Geländeschnitt A - A (vgl. Begründung)
- Geltungsbereich "In der Wanne"
- Geltungsbereich "In der Wanne" 1. Änderung
- Geltungsbereich "In der Wanne" 2. Änderung
- Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Kosten ein Erdverleitetes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechtsversorgung von den Gebäuden bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Ichenhausen während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Erläuterung zu den festgesetzten Richtungssektoren zur Ermittlung der richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingente ($L_{EK, ZUS}$)



- Im Genehmigungsantrag ist für jeden anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert am 1. Juni 2017 nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691:2006-12, inkl. Zusatzkontingente im Richtungssektor A ($L_{EK, ZUS A}$) eingehalten werden.
Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungsspiegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691: 2006-12 nicht überschreitet.
- Aufgrund der Nachbarschaft zu einer Lederfabrik können zeitweilige Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ichenhausen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Wanne - 3. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Ichenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

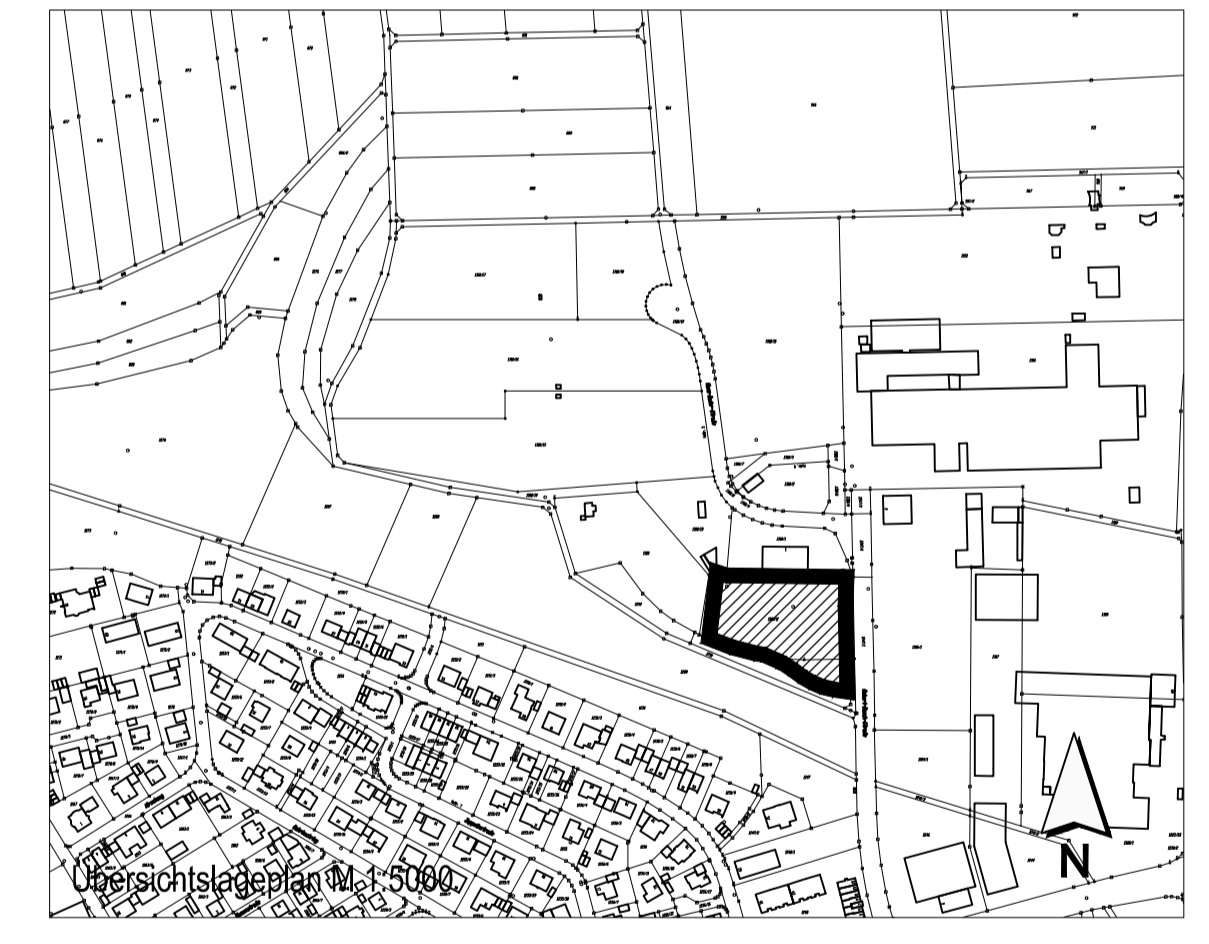
Ichenhausen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Ausgefertigt

Ichenhausen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ichenhausen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	
Bebauungsplan "In der Wanne - 3. Änderung", Stadt Ichenhausen	
AUFTRAGGEBER	Stadt Ichenhausen
	Stadt Ichenhausen Heinrich-Sinz-Straße 14 + 16 89335 Ichenhausen
PLANER	Kling Consult GmbH
	Burgauer Str. 30 - 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de - www.klingconsult.de
PLANART	BEARBEITET: MM 29.03.2021
Entwurf	GEZEICHNET: TI 29.03.2021
	GEPRÜFT:
	MASSSTAB: 1:1000