

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 904 - "Hagau - Am Kirchsteig"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

max. Grundflächenzahl **GRZ** z.B. 0,4
max. Geschosshöhezahl **GFZ** z.B. 0,5
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse **II**

Bei Hinterliegergrundstücken wird bei der Berechnung der GRZ und GFZ die Fläche der Zufahrt bei der maßgeblichen Grundstückfläche nicht mit berücksichtigt.

Bei den für Hausgruppen zulässigen Flächen ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ das gesamte Grundstück einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsflächen, z.B. Garagenhöfe, zugrunde zu legen.

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Abhängigkeit von der Grundstückgröße)
- ▲ Hausgruppen zulässig
- ▲ Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

4. Überbaubare Grundstückflächen

— Bauergrenze

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßeninterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: mind. 500 m²
bei Doppelhäusern: mind. 300 m² pro Gebäude (Doppelhausfläche)
Bei Hinterliegergrundstücken wird bei der Berechnung der maßgeblichen Grundstückgröße die Fläche der Zufahrt nicht mit berücksichtigt.

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude abhängig von der Grundstückgröße:
bis 600 m² - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m² Wohnfläche
min. 600 m² - zulässig sind 2 WE
bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhausfläche)
bei Reihenhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Reihenhauseneinheit)

7. Wandhöhe

bei HD max. 4,50 m
bei II 5,50 - 6,50 m
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßeninterkante.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossenfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,00 m breiten Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und den Ausgleichflächen und eines 3 m breiten Grundstückstreifens entlang der Grenzen zur freien Landschaft zulässig.

Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für die gilt Nr. 12.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatzschweis von 2,1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und der zweite erforderliche Stellplatz zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche angeordnet und somit direkt von der Straße anfahrbar ist. Stellplätze, die über Garagen/Carports erschlossen werden, sind nicht zulässig.

Bei Grundstücken in zweiter Reihe (Hinterlieger) sind gefangene Stellplätze unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung nachzuweisen.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche, geplant
- öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden
- öffentlicher Fuß- und/oder Radweg, geplant
- öffentlicher Fuß- und Radweg, vorhanden
- verkehrsbedingter Bereich, geplant
- öffentlicher Park- und Grünstreifen, geplant
- Flussweg, geplant
- Querungshilfe, geplant
- gewidmeter Feldweg (F28-7/4), Fl.Nr. 160, Gem. Hagau, ist einzuweisen
- Ortsstraße Dorfgebäude (ehemals Windener Weg), Fl.Nr. 165, Gem. Hagau, ist einzuweisen

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigen Belägen, bei denen eine Reinigung des Regenwassers erfolgt (Filterwirkung durch humosen Oberboden) zu gestalten, z.B. mit Rasengitterpflaster, Rasengittersteinen oder ähnlichen, allgemein bauseitlich zugelassene Beläge. Die Verwendung von Splittgitterpflaster oder wasserdurchlässigen Pflastersteinen ist nicht zulässig.

10. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten (s. Nr. 10.1)

11. Flächen für Versorgungsanlagen

- Gasreglerstation, geplant
- Übergabestation COM-IN, geplant
- Wertstoffcontainer, geplant
- 20 kV-Leitungstrasse, zu verlegen
- 110 kV-Leitungstrasse mit Schutzstreifen, vorhanden

Bauvorhaben, die Verwendung von Hebewerkzeugen, Baukränen u.ä. und Befestigungen, die in die Leistungsschutzzone (Leistungsschutzzone) greifen, sind in der Leistungsschutzzone (Leistungsschutzzone) genehmigt. Hierin dürfen Lüftungseinrichtungen das resultierende Schalldämm-Maß R_W von der Umfassungswand des schallschützenden Raums nicht wesentlich verringern. Die Fassaden, für die diese Festsetzung gilt, sind im Plan gekennzeichnet.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Umfassungswand schallschützender Aufenthaltsräume, d. h. Räume, welche nur vor dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, einzuhalten. Die für die bauakustische Bemessung maßgeblichen Beurteilungspegel sind den Beispielen zum Schallschutz zu entnehmen. Für die gekennzeichneten Fassaden an der Weichinger Straße ist der Lüftungsbereich IV nach DIN 4109 zur Bemessung baulicher Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen.

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungsgräben freizuhalten.

Die Verkehrserschreibe werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Züane bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.

Für das Baugelände ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

12. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Straßenbegleitgrün
- Bäume, zu erhalten
- Bäume, zu pflanzen
- Bäume, zu entfernen
- Gehölzpflanzung, zu pflanzen
- Spielplatz, geplant
- Platzausbildung mit Bänken, geplant

Bei den Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen zu berücksichtigen, der von Bepflanzung, Bäumen und Heckenstreifen freizuhalten ist.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumanstande und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen" des Ausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 18.680 m² werden wie folgt nachgewiesen:

5.381 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes
13.299 m² außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziele
Lichtenau	729	13.299 m ² (Teilfläche)	Wiese	Entwicklung einer Grünfläche mit einzelnen Gehäusen und Siegen

Hinweis:

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 18.680 m² (Sammelausgleichsmaßnahme) teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen 15.318 m²
- Verkehrsflächen 3.362 m²

14. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt.

Fassaden, an denen keine zum Lüften notwendigen Fenster von Schallfächern zulässig sind. Für diese Fassaden gilt die Festsetzung 3.

An der nördlichen Randbebauung entlang der Weichinger Straße ist für die gekennzeichneten Fassaden bei der Bemessung baulicher Schallschutzmaßnahmen der Lüftungsbereich IV nach DIN 4109 zugrunde zu legen.

15. Versicherung / Hydrogeologie

Flächen für Sickeranlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen

Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Hausdrainagen dürfen nicht am Schutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens der Firma IFUWA vom 26.02.2014 sind bei der Bauaufarbeitung zu beachten. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsausschuss einzuweisen.

16. Bauwasserhaltung

Eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Hinweis: Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserbelastungen als notwendig erweisen, sind diese wassermäßig zu beantragen.

17. Oberflächennasser

Bei Starkregenereignissen ist ein Rückstau im öffentlichen Straßenbereich nicht auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen gegen Wasserrückstau sind zu treffen.

Die Oberkante des Rohfußbodens (Wohngebäude, Garagen) ist mind. 0,20 m über der mittleren Straßenrinne anzusetzen. Bei der baulichen Ausgestaltung der Kellergeschosse und dessen Bauteile (z.B. Kelleröffnungen, Oberkanten Lichtschächte etc.) ist dieses Maß ebenfalls zu berücksichtigen.

Angaben zum genauen Straßenniveau können beim Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation angefordert werden. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

18. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Denkmälern (Bodendenkmälern) zu rechnen. Nach Art. 7 DStGG ist für anstehende Erdarbeiten eine Erlaubnis erforderlich (denkmalrechtliche Erlaubnis). Diese ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Erdarbeiten beim zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

D-1-61-000-558, Wegkapelle, Heiliger Putzbaub mit seitlichen Ochsenaugen, um 1900, mit Ausstattung

Hinweis: Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DStGG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DStGG und bei allen baulichen Genehmigungsverfahren, von denen Bauordnungsamt (BAO) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Such- und Flankenproben zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserversorgungsamt im Vorfeld abzustimmen.

19. Räumlicher Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Dachgestaltung

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flurldach
- DN Dachneigung z.B. 35-45°

Dachaufbauten sind an einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudebreite betragen.

Bei geneigten Dächern sind rote bis violette und anthrazitfarbene bis graue Dachbedeckungen zulässig.

Dachneigungen sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind pflichtig zu errichten. Grenzgaragen sind pflichtig zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als abschließende, transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Grundstücksgrenzen, geplant
- Flurstücksnummern, vorhanden
- geplante Maße in Metern
- Haltestelle ÖPNV, geplant
- Böschung
- Altlastenverdachtsfläche AA 221, Fl.Nr. 115, Gem. Hagau im Altlastenkataster als Rüstungsalast kartiert.
- Nutzungsschablonen

Die Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 904 wird als sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist an in den Ämtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 904 wurde mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2015 mit 10:02.2015 im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeicherverordnung (PlanZV) 90, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 904 - "Hagau - Am Kirchsteig"

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

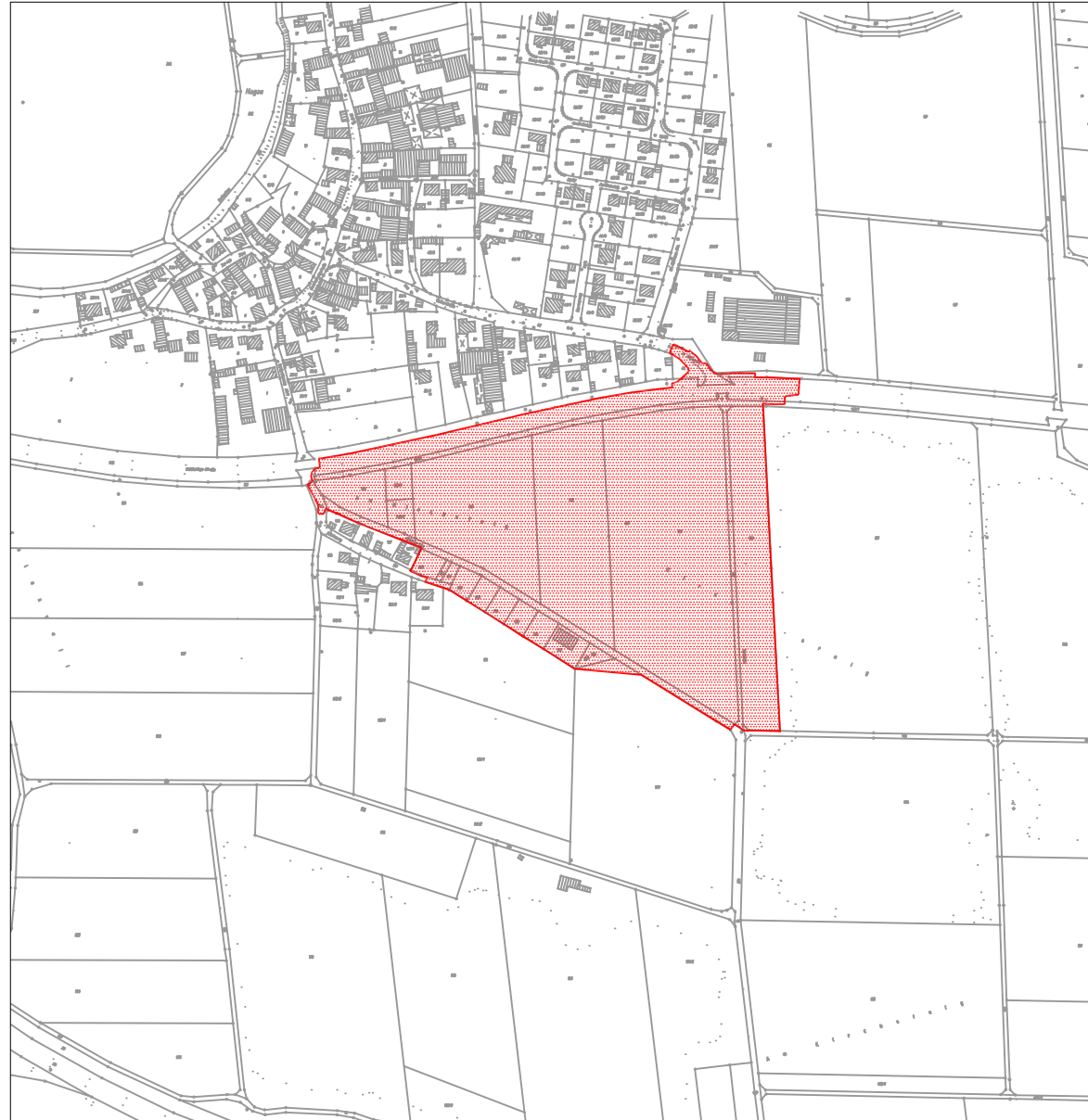
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 904 wird als sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist an in den Ämtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 904 - "Hagau - Am Kirchsteig"



PLANVERFASSEN	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	20.08.2013 30.10.2014 09.04.2015	Ra/LA Ra/LA Ra/LA	612/LA 612/LA 612/LA	U. Brunn