

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 306 - "Pettenhofen - Erweiterung Ost"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 88), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1569).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **GRZ** 0,4
 Geschossflächenzahl **GFZ** abhängig von der Grundstücksgröße
 500 - 699 m² 0,5
 ab 700 m² 0,4
 höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. **II**

3. Bauweise

- offene Bauweise
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (abhängig von der Grundstücksgröße)

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
 Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: mind. 500 m²
 bei Doppelhäusern: mind. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, abhängig von der Grundstücksgröße:
 bis 600 m² - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m² Größe
 min. 600 m² - zulässig sind 2 WE
 bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

7. Wandhöhe

WH Wandhöhe, max. 6,50 m
 Westlich Planstraße B ist eine Wandhöhe von 7,00 m zulässig.
 FH Firsthöhe, max. 9,50 m

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und direkt von der Straße Grundstücksstreifens entlang der Grenzen zur freien Landschaft, zulässig.
 Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt Nr. 8.3.
 Gelände- und Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 Stellplätze pro 1 Wohneinheit grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.
 Das DVwG-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslösungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

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

9. Ein- und Ausfahrten

- Ein- und Ausfahrten (siehe Hinweis 8.1)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden
- öffentlicher Fuß- und/oder Radweg, vorhanden
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), geplant
- öffentlicher Fuß- und Radweg, geplant
- öffentlicher Fußweg, geplant
- Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, geplant
- Flurweg
- Querungshilfe, geplant

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

11. Flächen für Versorgungsanlagen

- Schutzstreifen für Leitungstrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers. Die Zugänglichkeit für Kontrolluntersuchungen, insbesondere zum Schacht ist zu gewährleisten.
- Stauraumkanal
- Leitungsschutzzone für 110 KV-Leitung (25,00 m beidseitig der Leitungstrasse)
 Die Verwendung von Hebewerkzeugen, Baukrän u.ä. in die in die Leitungsschutzzone reichen, sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.
 Abgrabungen im Mastbereich und Befestigungen innerhalb der Schutzzone sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. (siehe Hinweis Nr.13)

- Standort für Wertstoffsammlung
- Gasreglerstation (GDR)
- Überflurhydranten

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

Bei den Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von der Bebauung, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten ist.
 Das DVwG-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslösungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.
 Für das Baugelände ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasser- und Entwässerungssicherung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

12. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Baum, zu pflanzen
- Baum, zu entfernen
- Gehölzpflanzung (nicht vermessen), zu erhalten
- Gehölzpflanzung, zu pflanzen
- Kinderspielfeld, geplant
- Bolzplatz, vorhanden

Das DVwG-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslösungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 11.129 m² (Sammelgleichmaßnahme) werden wie folgt nachgewiesen:

9.512 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes (A)
 1.617 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes (B und C)

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
A) Pettenhofen	Teilflächen aus 646, 648/689 und 688/1	9.512 m ² (verfügbare Fläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Felddecken, Pflanzungen mit heimischen Sträuchern und Extensivweide
	Teilfläche aus 590	1.462 m ² (verfügbare Fläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivweide
B) Pettenhofen	Teilfläche aus 591	155 m ² (verfügbare Fläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivweide

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 11.129 m² teilt sich wie folgt auf:

- Baulflächen: 9.010 m²
- Erschließungsflächen: 2.119 m²

14. Hydrogeologische Festsetzungen

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.
 Das Ergebnis des Baugrundgutachten der Firma Spöck vom 07.08.2013 sind bei der Bauplanung zu beachten. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzuweisen.

15. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt.
 Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

16. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Denkmälern (Bodendenkmälern) zu rechnen. Nach Art. 7 (2) SGG ist für anstehende Erdarbeiten eine Erlaubnis erforderlich (denkmalfreie Erlaubnis). Diese ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Erschließungsbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

17. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Dachgestaltung

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.
 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudelänge betragen.
 Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dachbedeckungen zulässig.
 Dachschneitel sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profiliglich zu errichten. Aneinandergebauete Grenzgaragen sind profiliglich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als sokkellose transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken höher als 1,30 m sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Grünfläche und zur freien Landschaft bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig. Die Leitungen sind frostfrei zu verlegen oder gegen Frostwirkung zu sichern. Geschlossene Einfriedungen (wie z.B. Gabionen, Mauern o.ä.) sind zwischen privaten Grundstücken nur zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abständen bodenseitig Durchlässe, von je 10 m Höhe und 20 cm Breite haben.

4. Auffüllungen

maximal zulässige Auffüllhöhe



Die notwendigen Ausgleichsflächen von 11.129 m² (Sammelgleichmaßnahme) werden wie folgt nachgewiesen:

14. Hydrogeologische Festsetzungen

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.
 Das Ergebnis des Baugrundgutachten der Firma Spöck vom 07.08.2013 sind bei der Bauplanung zu beachten. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzuweisen.

15. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt.
 Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

16. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Denkmälern (Bodendenkmälern) zu rechnen. Nach Art. 7 (2) SGG ist für anstehende Erdarbeiten eine Erlaubnis erforderlich (denkmalfreie Erlaubnis). Diese ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Erschließungsbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

17. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Hinweise

1. Wasserversorgungs/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
 Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
 Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.
 Aufgrund der Höhenentwicklung des Baugeländes ist die Entwässerung im südöstlichen Bereich auf den mit gekennzeichneten Flächen möglicherweise nicht in frostsicherer Tiefe ausführbar. Die Leitungen sind frostfrei zu verlegen oder gegen Frostwirkung zu sichern. Je nach Leitungsführung kann die Errichtung einer privaten Hebeanlage zur Entwässerung der Gebäude erforderlich werden.

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
 Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem reinen Regenwasserkanal und in einem Stauraumkanal innerhalb des Baugeländes gesammelt und in den Gemeindemosgraben abgeleitet.
 Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszuwaschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZB-Werte der LAGA-Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Soil- und Flankenproben zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

Bei Errichtung von Kellerböden und Tiefbehältern sind diese Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Zu den allgemeinen Grundwasserverhältnissen bzw. zu den Bemessungswasserständen (höchster zu erwartender Grundwasserstand) können aufgrund fehlender Grundwasserbeobachtungen bzw. Grundwassermodellierten keine Angaben gemacht werden. Detaillierte Auskünfte sind bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben - Wasserwirtschaft und Gewässerwirtschaft erhältlich.

Die Ausführung einer konventionellen Flachdrängung auf Einzel- und Stützpfeilern ist zulässig. Die Ausführung einer konventionellen Flachdrängung auf Einzel- und Stützpfeilern ist zulässig. Es sind jedoch Baugrunduntersuchungen für den Einzelfall durchzuführen.

Eventuell vorhandene Drainsammel- und Drainsammelungen sind an den angrenzenden Feldwegen abzukoppeln und in einem Schacht zusammenzuführen. Die Drainsammelungen sind Eigentum des Wasserverbandes. Treten diese bei Bauarbeiten zu Tage so ist der zuständige Wasserverband zu informieren und die Abholung der Röhre zu ermöglichen.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserschlüssig zu beantragen. Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserabsenkung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

Bei der Stilllegung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. hemische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Die Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt. Die Umbauten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastverdachtsflächen kartiert. Altlastlagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffarmes Material (z.B. Erdausub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Innenbereich der Baubeschränkungszone (22,0 m beidseitig der Leitungstrasse) gelten die Höhenbeschränkungen des Versorgungsunternehmens für Bauwerke, Befestigungen, Anleihen und ähnliches. Bei Arbeiten innerhalb der Beschränkungszone ist gem. DIN VDE 0105-100:10/2009 ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Leiterteilen einzuhalten. Der Schutzabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Geräten oder Einrichtungen unterschritten werden. Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt und das Merkblatt für Bauarbeiter ist bei E.ON erhältlich und zu beachten. Im Bereich des Bolzplatzes ist mit Schnee-/Eisabwurf vom Mast bzw. von den Leiterteilen zu rechnen.

Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Grundstücksgrenze, geplant
- z.B. 649 Flurstücksummern, vorhanden
- z.B. 750 geplante Maße in Meter
- OPNV Haltestelle, vorhanden
- Flächen, auf denen möglicherweise besondere Vorkehrungen bei der Entwässerung erforderlich sein können
- Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Wandhöhe	Bauweise
maximale Firsthöhe	

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 306 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.11.2014 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB vom 16.04.2015 mit 30.04.2015 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 BayVO, der Planzeichnerverordnung (PlanZV 90) der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 306 im Bereich "Pettenhofen - Erweiterung Ost".

Ingolstadt,
 a l s
 Satzung

Ingolstadt,
 Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,
 Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 306 wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der am ausgearbeitete Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,
 Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

Ingolstadt,
 Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 306 - "Pettenhofen - Erweiterung Ost"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
Wa	03.06.2013	Wa	812	U. Brwn
WaLA	16.08.2014	WaLA	612	
WaLA	20.02.2015	WaLA	612	
WaLA	02.04.2015	WaLA	612	
WaLA	29.05.2015	WaLA	612	

Kartengrundlage: Digitale Stadtrandkarte (M: 1:1000) Stand Januar 2013
 Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.