

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 III - " An der Donau - BA IV bis VI "



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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - 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 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
Gemeinbedarf Kindertageseinrichtung

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **GRZ** z.B. 0,4
Flächen von Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von min. 60 cm haben, dürfen die zulässige GRZ überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
Geschossflächenzahl **GFZ** z.B. 0,4
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Geschossigkeiten und Wandhöhen

3. Bauweise

a abweichende Bauweise
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie
Baugrenze
Bei Baulinienfestsetzung ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche zulässig.
Eine Überschreitung der Baulinie durch untergeordnete Bauteile wird zugelassen.
Im Inneren des Baugebietes ist eine Reduzierung der Abstandsfläche auf H/2 zulässig, wenn der Lichteinfall von 45° zur Fensterbrüstung der Wohnräume des gegenüberliegenden Erdgeschosses eingehalten wird und der bauliche Brandschutz erfüllt wird.
Der Bezugspunkt für die abstandsrelevante Wandhöhe ist unter "1.5. Wandhöhe" festgesetzt.

5. Wand- / Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt bei:
II Geschossen 5,95 m
III Geschossen 8,70 m
IV Geschossen 11,45 m
V Geschossen 14,20 m
Festgesetzter unterer Bezugspunkt für alle Höhen ist 366,32 m üNN
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Attika.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung auf dem gesamten Grundstück zulässig und nachzuweisen.
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

7. Ein- und Ausfahrten

▲ Ein- und Ausfahrten
siehe Hinweis 8.3

8. Öffentliche Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche, vorhanden
- Gehweg, vorhanden
- Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, öffentlich vorhanden
- Private Fläche mit öffentlichem Geh- und Leitungsrecht

9. Flächen für Versorgungsanlagen

- Fernmeldekabel
- Vor baulichen Maßnahmen in diesem Bereich ist eine Kabelortung in Absprache mit der E.on Netz GmbH erforderlich.

Die Verteilerschärme werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.
Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungsstrassen freizuhalten.

Für das Baugelände ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasser Versorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
Zusätzliche Anforderungen an den Objektschutz (Feuerwehra- und -durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kennzeichnung der Flächen und Einrichtungen sowie die Deckentragkraft der Tiefgarage) sind in der Baugenehmigung im Rahmen des Brandschutzkonzeptes mit der Feuerwehr abzustimmen. (siehe Hinweis III.7.)

10. Grünordnung

- Bäume, vorhanden
- Bäume, zu pflanzen (im Bereich von vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses Kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen)
- Kinderspielfeld

11. Flächen für die Wasserwirtschaft

- Deichschutzbereich; Breite 10 m beginnend am Deichflus
- Der Deichschutzbereich enthält den Deichhinterweg und darf zur Deichsicherheit nicht bepflanzt werden.
Normalwichtige Bäume müssen einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) aufweisen.

12. Räumlicher Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer.

2. Hydrogeologie

Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Keller sind druckwasserdicht auszuführen und Kelleröffnungen entsprechend zu sichern. Tiefbehälter und Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 166 II - " An der Donau "

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenschaltungen sind nicht möglich.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unter der Rückstauebene - entspricht nach DIN EN 12056-4 der Straßenebene - liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtungsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1810 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

2. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 155 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENGW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

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 auszulaufsen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZW-Werte der LAGA - Boden (Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft A16a) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sob- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

3. Bauwassererhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Einer Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation im Zuge der Grundwassererhaltung wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserabklärung 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 Bauwassererhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

4. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

5. Altlasten

Im Umfriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine sanierte Ablagerung bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

In Abstimmung mit den Fachbehörden sind dann durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

6. Auffüllungen

Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, 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 sind, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

7. Brandschutz

Für das Baugelände ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
- DIN 3222, DIN EN 14384, DIN 14089

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2006).
Wenn Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenschaffenheit zu beachten.

Befinden sich Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m vom öffentlichen Grund entfernt ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2006).

8. Begrünung

Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen. Die Freiraumgestaltung sollte in einem Freiflächenplan dargestellt werden.

9. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von 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 Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Baukörper, abzubrechen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Baubachnrite (geplant)
- z.B. 4052/16
- Haltestelle
- Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |

Kartengrundlage: Digitale Stadtkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2014

Maßstab: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 III wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB vom mit 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 Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 166 III - " An der Donau - BA IV bis VI "

als
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. 166 III wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Ämtern 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



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 166 III - " An der Donau - BA IV bis VI "



| PLANVERFASSER | DATUM | BEARBEITER | SACHGEBIET | AMTSLEITUNG |
|--------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT | 12.01.2015 | Wa | 612 M Lie | U. Brand |
| | 10.06.2015 | Wa/LA | 612 | |