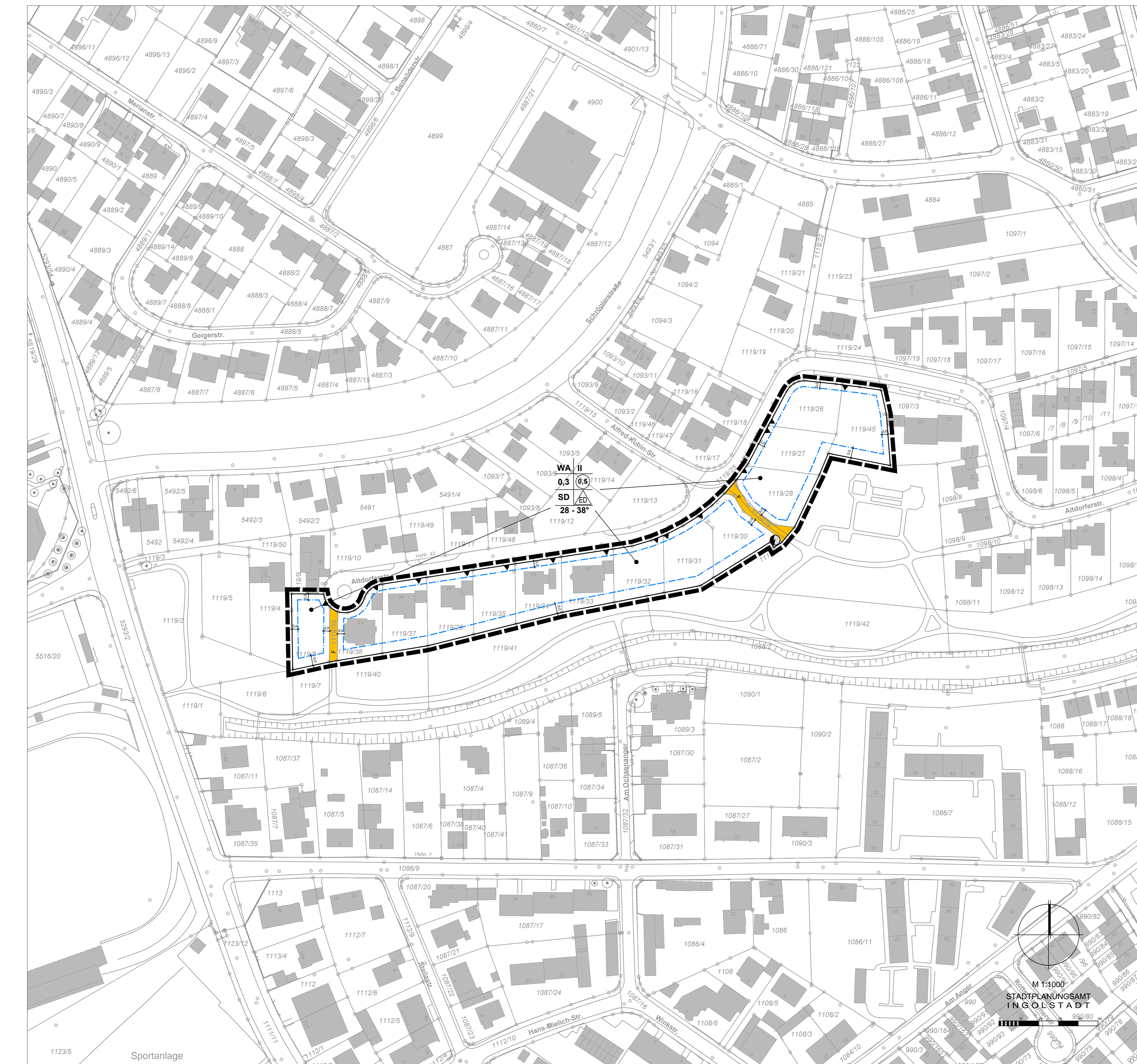


Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III - " Südlich Altdorferstraße "



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 Planungshinhalts (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 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 Entsch. des BayerVerfGH - VI. 14-VII-14; VI. 3-VIII-15; VI. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschossflächenzahl GFZ 0,5
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse II

- Bauweise**
ED zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

- Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenze
Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

- Mindestgrundstücksgröße**
bei Einzelhäusern: min. 500 m² Grundstücksgröße
bei Doppelhäusern: min. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
- Wohneinheiten**
bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

- Wandhöhe, Vollgeschosse**
WH Wandhöhe, bei I max. 3,50 m
bei II max. 6,50 m
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

- Schnittfestsetzung**
Doppelhäuser sind profiliglich zu errichten.
Aneinandergebauete Grenzgaragen sind profiliglich zu errichten.

- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
Garagen und Carports sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 5,0 m breiten Streifens entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze und eines 5,0 m breiten Grundstückstreifens entlang der Grenzen zum öffentlichen Grünzug zulässig.
Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 5,0 m breiten Grundstückstreifens entlang der Grenzen zum öffentlichen Grünzug zulässig.
Die Grundstückstreifen sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen.
Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

10. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten, bestehend aus 10m x 10m

11. Verkehrsflächen

öffentlicher Fußweg, bestehend aus 10m x 10m

12. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation, bestehend aus 10m x 10m
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.

13. Immissionsschutz

Schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind an der zur Bahnhofs zugewandten Seite (i.d.R. Westfassade) mit Schallschutzfenstern der Klasse III und - sofern sie nicht von den zur Bahnhofs abgewandten Fassaden aus belüftet werden können - mit Zwangsbelüftungen auszustatten.

14. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

SD Satteldach
28° - 38° Dachneigung
Die Errichtung von Garagen mit Flachdach ist zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als transparente, sockellose Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.
Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken sind als transparente, sockellose Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.
Sichtschutzelemente (wie z.B. Mauern, Gabionen, Holzwände etc.) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m sind zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abstand bodenseitige Durchlässe (je 10 cm hoch und 20 cm breit) haben.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 B - "Am Mühlanger, Am Ochsenanger, Kothauer-, Schröplerstraße". Der bestehende Grünordnungsplan behält weiterhin seine Gültigkeit.

III. Hinweise

- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenleitungen sind nicht möglich.
Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Alle Entwässerungsgelände, die unterhalb der Rücktauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rücktauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.
Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 "Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen" bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.
Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden. Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzzettreffens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und lehrerzeindigen Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.
- Regenwasserbehandlung**
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserundurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit können auch die Vorteile aus dem Wegfall der Niederschlagswassergebühr in Anspruch genommen werden. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV hingewiesen.
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
Bei Tiefgaragenfahrtritten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßeniveau liegt.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen darf nicht erfolgen. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach den Regelwerken der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Des Weiteren sind die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, die Technischen Regeln TRENOGW (zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TRENOG (zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) sind zu beachten.

3. Grundwasserhältnisse
Falls für die detaillierte Planung von Bauvorhaben genaue Untersuchungen zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen erforderlich sind, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers diese auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.
Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

4. Bauwasserhaltung
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabkänken als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen. 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.

5. Brandschutz
Für das Baugelände ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
- DIN 14090

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsfacilitäten für Hubrettungsfahrzeuge nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007) vorzuziehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).
Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Detaillierte Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

6. Regenerative Energieversorgung
Bei der Sichtung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

7. Begrünung
Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzuziehen.

8. 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.
Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

9. Aufgrabungen im öffentlichen Straßenraum
Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im angrenzenden Straßenraum für Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Antragstellers. Die Unversehrtheit der bestehenden Ver- und Versorgungsanlagen ist zu gewährleisten.

10. Altlasten
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Altlastlagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht 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.

11. Auffüllungen
Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdausbau, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

12. Denkmalschutz
Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Miespflicht nach Art. 9 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

13. Kampfmittel
Das Flanggebiet wurde im 2. Weltkrieg stark bombardiert. Sollten bei Bauarbeiten Fundmunition zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten ist mit besonderer Sorgfalt auf nicht detonierte Sprengmittel zu achten.

14. Vorsorgender Bodenschutz
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.

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

IV. Zeichnerische Darstellung

- bestehende Baukörper
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Flurstücksnummern, vorhanden
z.B. 1119/29
- Böschung
- Bemaßung in Metern
z.B. 7,50
- Nutzungsschablone

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Mai 2016
NW 29-4.1 & 29-5.5
Maßstabnahme: Planzeichnung nur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 B Ä 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. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10.2016 mit 14.11.2016 und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB vom 09.02.2017 mit 24.02.2017 im Stadtamt 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 Planzeichnungssatzung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III - "Südlich Altdorferstraße"

Ingolstadt,
a l s
Satzung

Ingolstadt,
Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

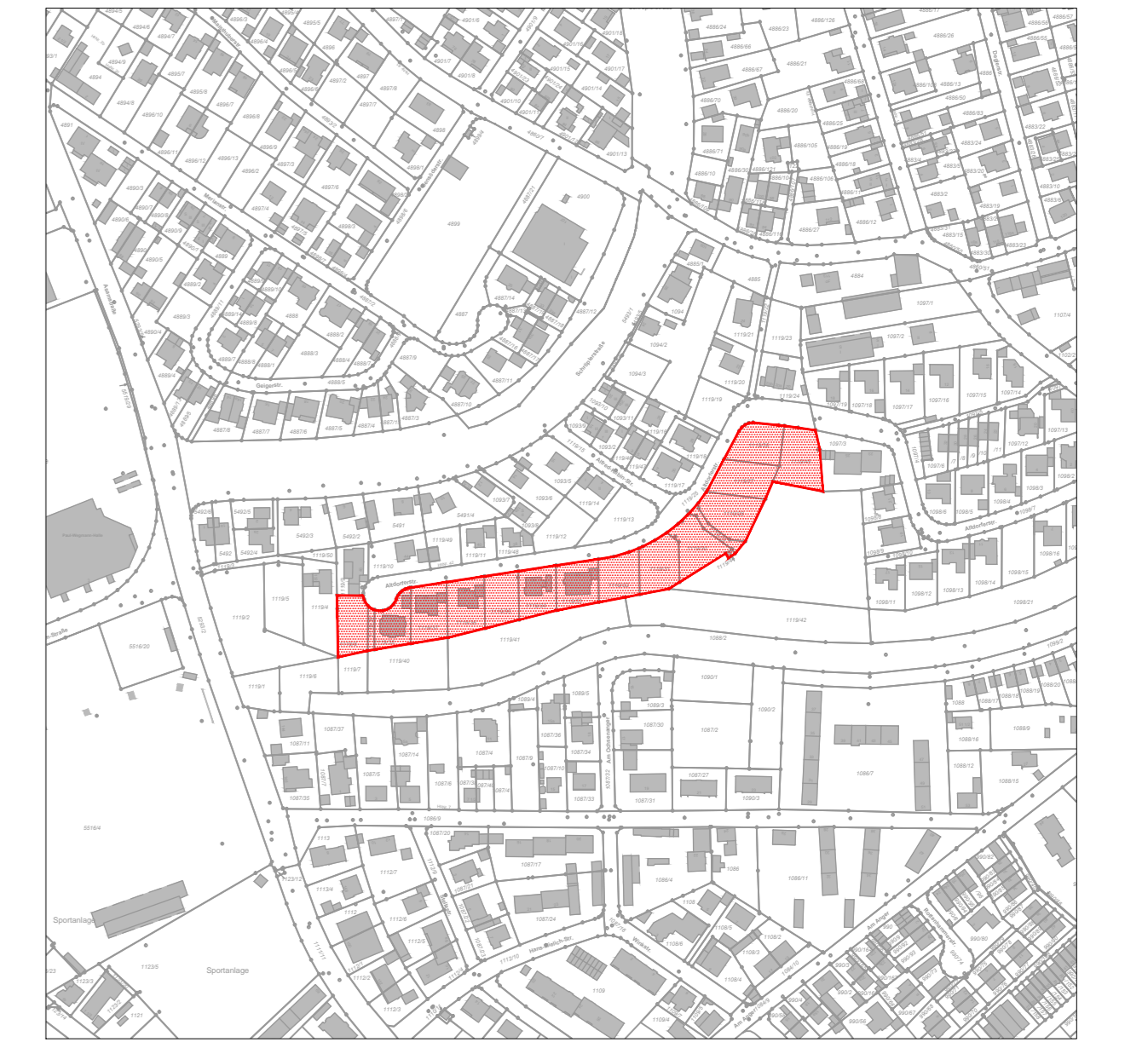
Ingolstadt,
Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III wird ab sofort mit Begründung im Stadtamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen 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



BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 B Ä III - " Südlich Altdorferstraße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
INGOLSTADT	09.06.2016	Wer	612 Ra	U. Brand
	01.03.2017	Wer	612 H6	