Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 "Zuchering - Donauäcker"

Rechtsgrundlagen

1. 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.
2. 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.
3. 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 Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Nicht zulässig ist Tierhaltung zu landwirtschaftlichen Zwecken.
Vergnügungsstätten nach § 5 Abs.3 BauNVO i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig.

SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist auf max. 1.800 m² beschränkt.
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten
- Nahrungs- und Genussmittel,
- sonstige Güter des täglichen Bedarfes,
- Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfes sind, als Randsortimente bis max. 10 % der VKF.

2. Maß der baulichen Nutzung

max. Grundflächenzahl	**GRZ**	z.B. 0,5
max. Geschossflächenzahl	**GFZ**	z.B. 0,45
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse		z.B. III

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen mit sickerfähigem Oberflächenbelag (z.B. Stellplätze) kann zugelassen werden.

Im WA werden die in den Gebäuden integrierten Räume für Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllabstellplätze, Gemeinschaftsräume und Durchgänge bei der Berechnung der Geschossfläche (GF) nicht berücksichtigt.
Darüber hinaus werden im WA die Flächen für Aufzüge ebenfalls bei der Berechnung der GF nicht berücksichtigt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise

o offene 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.

E Einzelhäuser zulässig

EM Mehrfamilienhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Geh- und Radweghinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: mind. 600 m²
bei Mehrfamilienhäusern: mind. 800 m²

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: 2 Wohneinheiten zulässig
bei Mehrfamilienhäusern: keine Beschränkung der Wohneinheiten

7. Wand-/ Firsthöhe

WH Wandhöhe, z.B. max. 6,50 m

FH Firsthöhe, z.B. max. 10,00 m

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Geh- und Radweghinterkante.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika.
Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.
Bei Flachdächern ist als Firsthöhe die jeweils zulässige Wandhöhe an der Oberkante der Attika anzusetzen.
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Müll Umgrenzung von Flächen für Müllcontainer für WA

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünstreifen, den Flächen für den Hochwasserschutz, den Ausgleichsflächen und eines 2,0 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
Werbeanlagen im Bereich des Sondergebietes sind nach II.4 im festgesetzten privaten Grünstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, außerhalb der Sichtdreiecke, zulässig.
Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind im festgesetzten privaten Grünstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, außerhalb der Sichtdreiecke, zulässig.

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

9. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Straße, vorhanden

F+R öffentlicher Geh- und Radweg, vorhanden

öffentliche Straße, geplant

F+R öffentlicher Geh- und Radweg, umzubauen

Straßenbegleitgrün

Sichtdreieck
Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten.
Im Bereich der Sichtdreiecke entlang der Weicheringer Straße sind Anpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig.
Im Bereich der Sichtdreiecke entlang des Geh- und Radweges sind Anpflanzungen und Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig.
Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.
Bestehende Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind auf 0,6 m zurückzuschneiden oder ggf. zu entfernen.

10. Ein- und Ausfahrten

① Einfahrtsbereich
② Ein- und Ausfahrtsbereich

11. Flächen für Versorgung

Fläche für Abfallentsorgung oder Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation, geplant)

Ü Überflurhydrant, geplant

20 kV-Freileitung
Die Schutzzonenbreite beträgt beiderseits je 4,0 m zur Leitungsachse. Innerhalb dieses Streifens sind Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen vor der Umsetzung der Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen, zur Stellungnahme vorzulegen.

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

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

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

12. Grünordnung

Straßenbegleitgrün

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen, privat), siehe Hinweis III.11

Gehölzpflanzungen, vorgeschlagen

Bäume, zu erhalten

Bäume, vorgeschlagen

Bäume, zu entfernen/ zu versetzen

Die Flachdächer des Supermarkt-Gebäudes und der Mehrfamilienhäuser sowie die Dachflächen von Tiefgarageneinfahrten sind zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen (beispielsweise Aufzugsschacht).
Die Höhe der Substratüberdeckung auf Tiefgaragen muss mindestens 60 cm betragen.

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

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **6.325 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

Ausgleichsflächen

1.309 m² innerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Buchstabe	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Zuchering	A	492 m²	landwirtschaftliche Nutzung	Obstgarten
Zuchering	B	817 m²	landwirtschaftliche Nutzung	Feuchtwiese mit einzelnen Gehölzgruppen

5.016 m² außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Zuchering	202	4.095 m² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Laubmischwald, Extensivwiesen, Strauchgruppen, Rohbodenstandorte
Gaimersheim	2949	921 m² (Teilfläche)	Fichtenforst	Laubmischwald

Hinweis:

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **6.325 m²** (Sammelausgleichsmaßnahme) teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen	**5.800 m²**
Dorfgebiet, siehe Hinweis III.13	*1.413 m²*
Sondergebiet, siehe Hinweis III.13	*2.376 m²*
Allgemeines Wohngebiet	*2.011 m²*
- Verkehrsflächen	**525 m²**

14. Immissionsschutz/ Emissionsschutz

Es gelten die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 26.08.1998. Die Immissionsbeiträge gewerblicher Nutzungen dürfen in der Summe folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

Immissionsort	Tageszeit 06:00 - 22:00 Uhr	Nachtzeit 22:00 - 06:00 Uhr
Wohnhäuser östlich Verbrauchermarkt, Westfassaden	55 dB(A)	40 dB(A)
Reiheneckhaus „Ringelblumenweg 6c", Nordfassade	55 dB(A)	40 dB(A)
Wohnhaus Bauernhof, Ostfassade	60 dB(A)	45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen sowohl für die Hofstelle als auch für den Verbrauchermarkt höchstens 60 dB(A)/m² zur Tag- und 45 dB(A)/m² zur Nachtzeit erreichen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung und Betrieb des Verbrauchermarktes ist besonderes Augenmerk auf einen geeigneten Aufstellort der Klimaaggregate, die Situierung der Anlieferungszone und durch mögliche nächtliche Anlieferungen verursachte Geräusche zu legen. Die Einhaltung der oben genannten Immissionsrichtwerte und der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Fenster an straßenzugewandten Fassaden von Wohnhäusern unmittelbar an der Weicheringer Straße sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggf. mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten. Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude kann im Rahmen der Baugenehmigung vom Bauherrn bzw. vom ausführenden Planungsbüro mittels der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 bestimmt werden.

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

15. Flächen für den Hochwasserschutz

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, siehe Hinweis III.3

Die festgesetzte Fläche für den Hochwasserschutz ist von Bebauung freizuhalten. Die zuständige Fachstelle kann davon im Einzelfall Ausnahmen zulassen, sofern dies mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

16. Versickerung

Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Bodeneingriffen jeder Art und für die Freigabe zur Bebauung ist die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischen Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

18. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

FD Flachdach
Als Flachdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 7° zulässig.

SD Satteldach

DN Dachneigung, z.B. 12 - 45°

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.

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

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Abstandsflächen

MD / SO Für Gebäude die auf die östliche Seite der Baugrenze gebaut werden, wird nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend die Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,0 m zugelassen.
Im Übrigen sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten.

WA Für Gebäude im WA wird nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend die Verringerung der Abstandsflächen auf 0,6 H, mindestens 3,0 m, zugelassen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen an Grün- und Ausgleichsflächen sowie zur freien Landschaft sind als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind ab einem Abstand von 2,00 m zum öffentlichen Geh- und Radweg als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Westlich der festgesetzten Baugrenze im MD darf die Einfriedung auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. 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 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im SO nur auf Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
Funktionsfremde Außenwerbung ist unzulässig.
Auf dem gesamten Gelände sind max. 2 freistehende Werbeträger bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.
Zusätzlich sind auf der Grundstücksfläche maximal 1 Block zu je 4 Fahnenmasten zulässig.

5. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zu einer Höhe der jeweiligen mittleren Geh- und Radweghinterkante zulässig.
Als Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.
Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.

Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig.

Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücke auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplanumgriffs als auch zu den angrenzenden, Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten in Einzelfällen Auffüllungen über das festgesetzte Maß, Stützmauern oder Abgrabungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 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 Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers an gerechnet von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Bei Tiefaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischer Sicht soweit wie möglich zu vermeiden.
Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach den Regelwerken der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.
Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten technischen Regeln TRENGW vom 30.01.2009 (zum schadlosen Einleiten von gesammtelten Niederschlagswasser in das Grundwassers) und die TRENOG vom 30.01.2009 (zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

3. Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand
Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 366,70 müNN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 2,70 m. Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände auf bis zu 1,80 m bzw. auf 367,60 müNN.
Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 368,40 müNN. Der Grundwasseranstieg führt zu oberflächlichen Überflutungen innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes (Fläche für den Hochwasserschutz, siehe Festsetzung I.15).
In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauwesen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich. Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen), die innerhalb des Bemessungswasserstandes zu liegen kommen, sind wasserdicht umschlossen auszubilden. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/ Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

4. Baugrundverhältnisse
Für das Baugebiet wurde durch ein Ingenieurbüro eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 12.05.2016 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. Bauwasserhaltung
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch Bauwasserhaltung erforderlich, 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 Rahmenbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädtern Kommunalbetrieben abzustimmen. Für die Ableitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

6. Regenerative Energieversorgung
Bei der Situierung 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 vorzusehen. Die Festsetzung Nr. I.12, dass flachgeneigte Dächer bis max. 7° des Supermarkt-Gebäudes und der Mehrfamilienhäuser sowie die Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen sind, bleibt hievon unberührt.

8. Altlasten
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen 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.

9. Brandschutz
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
- DIN EN 14384, 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 Feuerwehrzufahrt 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 2008).
Wenn Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten. 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. Detailierte Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

10. 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.

11. Privater Pflanzstreifen
Die Art und der Umfang der Bepflanzung sollte im Vorfeld der Baugenehmigung in einem Freiflächengesaltungsplan mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen.

12. Emissionen
Um Verwehungen auf der im Plan als Dorfgebiet gekennzeichneten Fläche zu vermeiden, ist die Lagerung von Heu und Stroh auszuschließen und die Zufahrtswege staubfrei zu halten bzw. bei trockener Witterung zu befeuchten.

13. Ausgleichsflächen
Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs der Grundstücke wird auf die Begründung unter Punkt "I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" hingewiesen.

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

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, geplant
5. z.B. 1192/3 Flurstücksnummern, vorhanden
6. z.B. 6,0 geplante Maße in Metern
7. Altlastenverdachtsfläche mit Nummer (z.B. *ALT 1.6100104*), vorhanden
8. Biotopsfläche mit Nummer (z.B. *IN 1616*), vorhanden
9. Ⓗ ÖPNV-Haltestelle, vorhanden
10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Maximum	Dachform
maximale Wandhöhe maximale Firsthöhe	zulässige Dachneigung

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Januar 2017
NW 28-7.14, 15, 19 & 20
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: **Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **932** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .... mit .... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **932 - "Zuchering - Donauäcker"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am .... beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

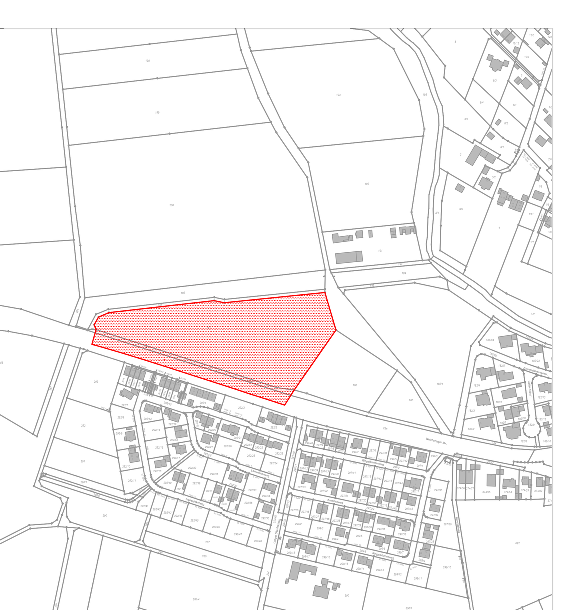
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **932** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 932 - " Zuchering - Donauäcker "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	08.06.2016	Gru	61/2 Ra	U. Brand
	26.04.2017	Gru	61/2 Hö	