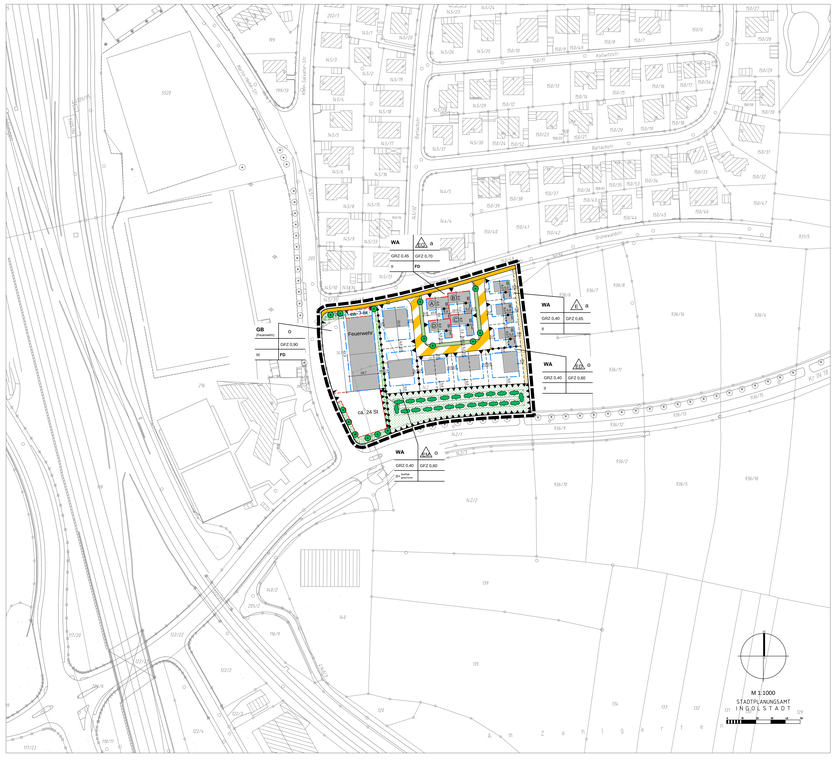
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 112 R - " Ringsee - Südlich Grünewaldstraße "



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
   Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Übergangsvorschriften aus §§ 233 Abs.1 und 245c Abs.1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften geführt.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 46).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

GB Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrdepot" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

max. Grundflächenzahl **GRZ** z.B. 0,40

max. Geschossflächenzahl **GFZ** z.B. 0,60

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

Bei (a) ist ein Staffelgeschoss (SD) zulässig (Ausnahmen möglich), wenn die Staffelgeschossfläche unter 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche beträgt, die Dachkonstruktion der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,60 ist dabei zu beachten.

Flächen von Gargen, welche im Hauptbaukörper integriert sind, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3. Bauweise

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise
Zulässig ist innerhalb der Baugrenzen ein direkter Grenzanbau an die Nachbargrundstücke zulässig.
Wandhöhen und Brandschutzvorschriften.

(E) Einzelhäuser zulässig

(ED) Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße)

(ED) Einzelhäuser als Gartenhofhäuser zulässig

(MH) Mehrfamilienhäuser zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung /Geschossigkeit

(A, B, C, D) Bauleitbezeichnung im Bereich (A) (A, B, C, D)

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Bauline

Baugrenze

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Im Bereich der Gemeindeverfahrte wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO eine Abstandsfläche von 0,5 H zugelassen.

Im Bereich (E), (Gartenhofhäuser) wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO eine Abstandsfläche von 0,5 H zugelassen.

Im Bereich (E) ist innerhalb der Baufurche ein vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ein entgeschlossen Grenzanbau mit Brandwand zum Nachbargrundstück unter Einhaltung der brandschutztechnischen Vorschriften zulässig. Eine Verlängerung der Brandwand über die Baugrenze nach Westen kann bis zu der brandschutztechnisch maximal erforderlichen Höhe (Nachweispflicht) zugelassen werden.

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

5. Mindestgrundstücksgröße

(E) bei Einzelhäusern: mind. 300 m²

(ED) bei Doppelhäusern: mind. 275 m² pro Doppelhaushälfte

(MH) bei Mehrfamilienhäusern: mind. 700 m²

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: abhängig von der Grundstücksgröße; bis 550 m² = 1 Wohneinheit zulässig; mind. 550 m² - 2 Wohneinheiten zulässig

bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

bei Gartenhofhäusern: pro Bauteil 1 Wohneinheit

bei Mehrfamilienhäusern: max. 6 Wohneinheiten zulässig

7. Wand-/ Firsthöhe

WH Wandhöhe, bei I max. 4,00 m
bei II max. 6,50 m
bei II+Staffelgeschoss max. 9,50 m
bei III max.12,00 m

FH Firsthöhe, bei I max. 4,00 m
bei II max. 9,50 m
bei II+Staffelgeschoss max.10,00 m
bei III max.12,00 m

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der außenflucht Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach der 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 anzuwenden.

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt vom 03.08.1995, geändert am 07.12.2016 nachzuweisen.
Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück und auf dem mit (a) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Folgende Bereiche sind von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) freizuhalten und zu begrünen:
- ein 1,50 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen;
- ein 3,00 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Grenzen zur freien Landschaft;

Davon ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt Nr. II.3.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2 z (7 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.

Private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten, soweit die Unfallverhütungsvorschriften dies zulassen.

Im Bereich (E) ist bei mehr als 4 WE eine Tiefgarage zu erstellen.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

verkehrsberuhigter Bereich, geplant

öffentlicher Fußweg, geplant

öffentlicher Grünstreifen mit Parkflächen und möglichen Baumstandorten in dargestellter Anzahl

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

10. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten
siehe Hinweis III.8

Einfahrtsbereich
siehe Hinweis III.8

11. Flächen für Versorgungsanlagen

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 Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

12. Grünordnung

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, privat

Gehölzpflanzungen, vorgeschlagen

Bäume, vorgeschlagen

private Fläche mit Zweckbestimmung
Schutzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Im Bereich der Gemeindestraßfläche und der Mehrfamilienhäuser sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 7° sowie Dachbegrünung zwingend vorzusehen zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen (beispielsweise Aufzugsschacht).

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

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **3.474 m²** werden wie folgt aufgrund des Bebauungsplanes nachgewiesen:

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Oberhaunstadt	764	3.474 m² (Teilfläche)	grünlandteils als Ackerfläche genutzt	Anlage von extensiv genflegten Wiesen, Bienenweiden, einzelnen Gehölzgruppen und wechselfeuchten Mulden.

Hinweis:
Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **3.474 m²** (Sammelausgleichsmaßnahme) teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen **3.025 m²**
- Verkehrsflächen **449 m²**

14. Immissionsschutz/ Emissionsschutz

Fläche für Schallschutzmaßnahmen

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

Die nach Osten orientierten Fenster der Wohnräume an der Ostseite des Bebauungsplanes sowie die Fenster oberhalb der Erdgeschosse der hinter dem Schallschutzwall gelegenen Häuser sind in Schallschutzklasse 3 auszuführen. Balkone dieser Häuserreihe sind als Wintergärten zu gestalten. Sofern schutzbedürftige Räume nicht von einer anderen Seite aus belüftet werden können, sind mechanische Zwangsbelüftungen vorzusehen.

Im Bereich zwischen dem westlichen Ende des Schallschutzwalles und des Feuerwehrgebäudes ist mit einer 4 m hohen Schallschutzwand zu schließen.
Außenbauteilsumme der Feuerwehr sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 und mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

15. Versickerung

Niederschlagswasser aus privaten und öffentlichen Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer Einzelfreigabe (Erlaubnis) oder zuvor durchführungen 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 gesammelten Niederschlagswasser sind auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 und der TRENOG in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

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

16. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R - "Ringsee - Südlich Grünewaldstraße" ersetzt in Teilbereichen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 112 C und Nr. 112 C A II - "Klein-Salvator-Straße".

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.

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.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen von Baugrundstücken an öffentlichen Straßen und Wegen und an öffentlichen Grünflächen sowie zur freien Landschaft sind als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Einfriedungen zwischen privaten Baugrundstücken höher als 1,30 m sind als einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (zu öffentlichen Straßen und Wegen, zu öffentlichen Grünflächen) und zur freien Landschaft bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Geschlossene Einfriedungen (wie z. B. Gabionen, Mauern o.ä.) sind zwischen privaten Grundstücken nur zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abständen bodennaig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

Einfriedungen von sonstigen Flächen (Nichtbaugrundstücken) sind unzulässig.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig.

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Darüber hinaus sind zur Verwirklichung der Barrierefreiheit Auffüllungen im Bereich der Garagen- und Hauszugänge zulässig.
Erforderliche Stützmauern entlang der Grenze zu unbebauten Baugrundstücken sind auf die Höhe der jeweiligen Straßenhinterkante am Grenzpunkt beschränkt.
Stützmauern zu angrenzenden Grünflächen und zur freien Landschaft sind unzulässig.

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

Hinweis: Für Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet 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, Zisternenbrunnen und Überfalle 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 tiefenliegende ist ein Dichtheitsschacht 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.
Gemäß DIN 1986-100 ist grundsätzlich 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 überbaut werden.

Bei Tiefgaragenzufahrten sollte der höchste Punkt auf der Privatfläche im Zufahrtsbereich mindestens 12 cm über Straßenniveau liegen.

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 anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer Einzelfreigabe (Erlaubnis) oder zuvor durchführungen 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 gesammelten Niederschlagswasser sind auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 und der TRENOG in der Fassung vom 30.01.2009 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 363,00 müNN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen - und dementsprechend bei den Gebäudehöhen - liegen die mittleren Grundwasserstände mehr als 2,00 m unter Gelände. Bei bis zu 10-jährigen Grundwasserhochständen könnten verringern sich die Grundwasserflurabstände um ca. 0,5 m auf Flurabstände von bis zu 1,5 m bzw. bis auf eine Höhenkote von 363,50 müNN. Simulationen für ein 100-jähriges Sandrach-Hochwasser ergeben einen Grundwasseranstieg auf 364,30 m ü.N.N.
Aufgrund der Gefährdungslage (Grundwasserhöchstände) ist eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bauweise anzustreben. Bei der Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die Grundwasserverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.
Tief liegende Gebäudeteile (Keller, Fenster, Treppen, Tiefgaragen und sonstige Bauwerksöffnungen), die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen sollten wasserdicht ausgebildet werden.

4. Baugrundverhältnisse
Für das Baugebiet wurde durch ein Ingenieurbüro eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 02.08.2017 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die vorliegende Baugrunderkundung dient zur Erschließungsplanung des Baugebietes und ersetzt nicht kleinräumige Untersuchungen, die im Zuge der Ausführungsplanung der Gebäude und Tiefgaragen erforderlich werden.

5. Bauwasserhaltung
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Bei unterkellerten Ausführungen der geplanten Neubauten bzw. bei Spartenverlegungen können Wasserhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Baugruben erforderlich sein. Im Zuge der Planung von Wasserhaltungsmaßnahmen sind 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 abzustimmen. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

6. Regenerative Energieversorgung
Bei der Situierung der Gebäude 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 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 7° im Bereich der Gemeindestraßfläche und der Mehrfamilienhäuser sowie die Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen sind, bleibt hiervon unberührt.

8. Ein- und Ausfahrten
Die Einrichtung von Ein- und Ausfahrten bzw. Einfahrtsbereichen 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 und mit den Versickerungsanlagen im Straßenraum vereinbar ist.
Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

9. Emissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Maßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (z.B. Geräusche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub) hinzunehmen sind.
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

10. Altlasten
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Abteilungsmerkmale bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenaushub aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise wird in diesem Fall vom zuständigen Fachamt dann festgelegt.

11.Denkmalschutz
Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Funde oder Bodenbefunden zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

12.Brandschutz
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Aufenthalt bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt sowie Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007), vorzusehen und um d Feiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).
Wenn Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

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.

13.Versorgender Bodenschutz
Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberbodenschutz zu sichern und so weit möglich auf Grundstücken wieder einzubauen.

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

IV. Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5. Grundstücksgrenzen, geplant
6. Böschung, geplant
7. Flurstücksnummern, vorhanden
8. z.B. 7,50 / 8,00 geplante Maße in Metern
9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform/Dachneigung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Stellplätze

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand August 2015
NW 29-4.16, 29-4.21, 29-5.20 und 29-5.25
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: **erneute Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **112 R** 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. **112 R - " Ringsee - Südlich Grünewaldstraße ".**

a t s

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

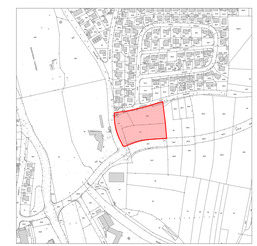
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **112 R** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Des ist zur ..... in den ortsüblichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgefertigte 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. 112 R - " Ringsee - Südlich Grünewaldstraße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
	18.10.2016	Gru	8/10 Hb	U Brand
	18.10.2017	Wu / Lk	8/10 Hb	
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	11.05.2018	Wu / Lk	8/10 Mü	