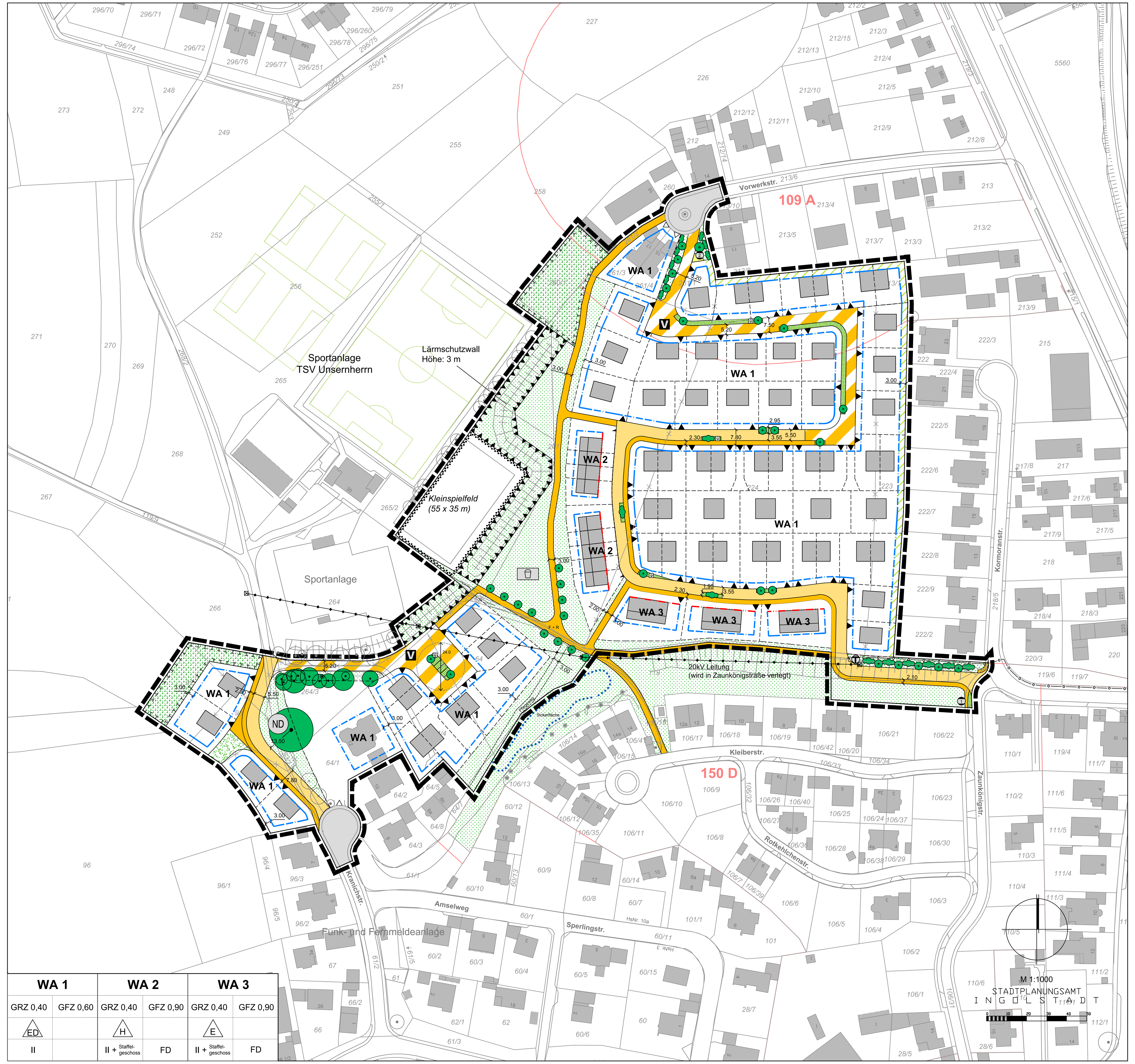
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E " Unsernherrn Nord"



WA 1		WA 2		WA 3	
GRZ 0,40	GFZ 0,60	GRZ 0,40	GFZ 0,90	GRZ 0,40	GFZ 0,90
ED		H		E	
II		II + Staffelgeschoss	FD	II + Staffelgeschoss	FD

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
   Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Überleitungsvorschriften aus §§ 233 Abs. 1 und245c Abs. 1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften getroffen.
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), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Bei Hinterliegergrundstücken wird bei der Berechnung der GRZ und GFZ die Fläche der Zufahrt bei der maßgeblichen Grundstücksfläche nicht mit berücksichtigt.

Bei den für Hausgruppen zulässigen Flächen ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ das gesamte Grundstück einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsflächen (z.B. Garagenhöfen) zugrunde zu legen.

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern es als Staffelgeschoss ausgebildet wird und nicht mehr als zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nimmt.

WH Wandhöhe, bei II max. 6,75 m; bei II+Staffelgeschoss max. 9,50 m

FH Firsthöhe, bei II max. 9,50 m; bei II+Staffelgeschoss max. 10,50 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 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.

3. Bauweise

o offene Bauweise

E Einzelhäuser zulässig

ED Einzel- und Doppelhäuser, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, zulässig
Bei Grundstücken in zweiter Reihe (Hinterlieger) sind , unabhängig von der Grundstücksgröße, nur Einzelhäuser zulässig.

H Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baulinie

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Bei Baulinienfestsetzung ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche zulässig.

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

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: mind. 400 m²

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

bei Mehrfamilienhäusern: mind. 700 m²

6. Wohneinheiten

WA 1: Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern sind maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.

WA 2: Pro Baufeld ist eine Wohneinheit zulässig.

WA 3: Keine Beschränkung der Wohneinheiten.

7. Nebenanlagen, Garagen, Carports 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 eines 3,0 m breiten Grundstücksstreifens zu öffentlichen Grünflächen sowie zu freien Landschaft zulässig.
Diese sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen sowie Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen entlang der öffentlichen Verkehrfläche. Für sie gilt II. Nr. 3.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 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 von Stellplätzen hinter der Garage ist nicht zulässig.

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

8. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche, geplant

öffentliche Verkehrsfläche, bestehend

F+R öffentlicher Fuß- und Radweg, geplant

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, geplant

öffentlicher Grünstreifen mit Parkflächen und möglichen Standorten für Bäume oder Sträucher

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

9. Flächen für Sportanlagen

Sportanlage mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld

10. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten, geplant
siehe Hinweis III.8

Ein- und Ausfahrten, bestehend

Einfahrtsbereich
siehe Hinweis III.8

11. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:

1 Gasregelstation, bestehend

2 Gasregelstation, geplant

T Telekommunikation, geplant

Ü Überflurhydrant, geplant

20kV-Leitung, oberirdisch

20kV-Leitung, unterirdisch

Die Schutzzonenbreite des 20-kV-Hochspannungskabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 3,00 m rechts und links der Trasse. Über die Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden.

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

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, privat

Spielplatz, geplant

Gehölzpflanzungen, vorgeschlagen

Bäume, bestehend

Bäume, zu pflanzen, Standortvorschlag

Bäume, zu entfernen

ND Naturdenkmal Nr. 28 und Biotop IN 1483-00 "Eiche am nordwestlichen Rand von Unsernherrn"

Flachgeneigte Dächer bis max. 7° sind im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Dachflächen von Tiefgarageneinfahrten sind 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 Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **10.706 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

Ausgleichsflächen

2.055 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

8.651 m² außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derzeitige Nutzung	Gestaltungsziel
Unsernherrn	599	2.830 m²	landwirtschaftliche Nutzung	Extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen
Unsernherrn	941/6	364 (Teilfläche)	Wiese mit Einzelgehölzen	Extensiv gepflegte Wiese, Aufforstung mit heimischen Großbäumen
Unsernherrn	1022/10	303 m² (Teilfläche)	Wiese	Extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen
Oberstimm	805	1.094 m²	landwirtschaftliche Nutzung	Hochstaudenflur mit Gehölzgruppen
Oberstimm	809/0	4.060 m² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen

Hinweis:

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **10.706 m²** (Sammelausgleichsmaßnahme) teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen **8.993 m²**
- Verkehrsflächen **1.713 m²**

14. Immissionsschutz/ Emissionsschutz

Lärmschutzwall
(Fußbreite ca. 9,0 m, Höhe ca. 3,0 m)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Schallemissionen aus dem östlich vom Baugebiet liegenden Straßen- und Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zur Nachtzeit überschritten.
Grundsätzlich sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume deshalb an den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (Westen) anzuordnen.
Sollte dies nicht möglich sein, sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, 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 Schallschutzfenster bzw. der Außenbauteile der Gebäude können anhand der Beurteilungspegel mittels der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 bestimmt werden.

Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

15. Versickerung

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigt werden.

16. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2. 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 und Dacheinschnitten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.
Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig.

3. Schnittfestsetzung

Doppel- und Reihenhäuser sind profilgleich zu errichten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, öffentliche Grünflächen und freie Landschaft) sind geschlossene Einfriedungen (Sichtschutz) ab einer Grundstückslänge von mindestens 10,00 m bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 5,00 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Grenze einzuhalten (Sichtwinkel).

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken höher als 1,50 m sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, öffentliche 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 bodenseitig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

5. Auffüllungen und Abgrabungen

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.

Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang der Grenze zu unbebauten Baugrundstücken sind auf 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: Als Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E "Unsernherrn Nord" ersetzt in Teilbereichen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 109 A "Schneiderbauer-, Vorwerkstraße" und Nr. 150 D "Heckenäcker".

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.

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.

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 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW 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 363,30 bis 363,70 müNN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei rund 2,0 - 4,0 m. Bei ca. 5- bis 10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,9 m auf Flurabstände von bis zu 1,0 m bzw. bis auf eine Höhenkote von 364,10 bis 364,70 müNN.
Die geringen Grundwasserflurabstände bedingen besonders für den südwestlichen Teil des Plangebietes eine überlegte und angepasste Bauweise.
In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauwesen in WU (wasserundurchlässigen) Beton erforderlich. Tief liegende Gebäuteteile (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 12.11.2016 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.
Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben anzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Ingolstadt 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° im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie die Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen sind, bleibt hiervon unberührt.

8. Ein- und Ausfahrten
Die Errichtung 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 oder der Straßenbäume 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
Durch die unmittelbare Nähe von landwirtschaftlichen Flächen ist jahreszeitlich bedingt mit Emissionen zu rechnen.

10. Altlasten
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen 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 archäologische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Ingolstadt oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege davon in Kenntnis zu setzen (vgl. Art. 8 Abs. 1 DSchG).

12. 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.

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.

13. 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.

14. Erschließungsbezogene Angelegenheiten
Mit den Leitungsträgern sind von Seiten der Bauherren frühzeitig erschließungsbezogene Angelegenheiten wie z.B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, zusätzliche Blindanschlüsse sowie die Lage der Bestandsleitungen zu klären.

Begrünte und bepflanzte Flächen auf Baugrundstücken

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, aufzuheben
5. Grundstücksgrenzen, geplant
6. z.B. 1192/3 Flurstücksnummern, vorhanden
7. z.B. 6,00 geplante Maße in Metern
8. Sickerfläche, vorhanden
9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl als Maximum	Geschossflächenzahl als Maximum
Bauweise	
Zahl der Vollgeschosse als Maximum	Dachform

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand August 2018
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. **150 E** 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. **150 E - "Unsernherrn Nord"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

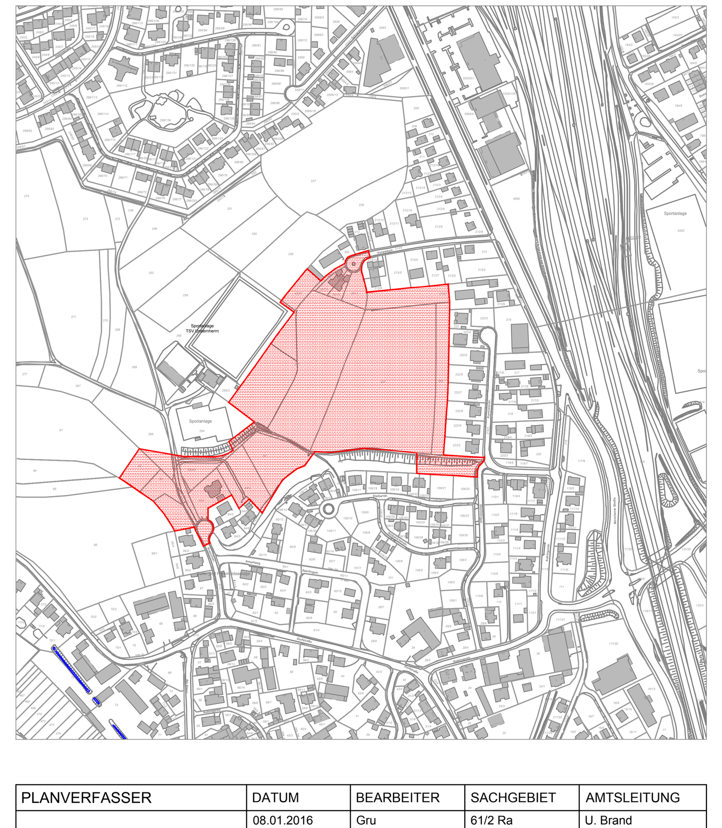
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **150 E** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte 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. 150 E - " Unsernherrn Nord "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	08.01.2016	Gru	61/2 Ra	U. Brand
	16.01.2017	Gru	61/2 Hö	
	10.02.2017	Gru	61/2 Hö	
	20.09.2018	Gru	61/2 Mü	