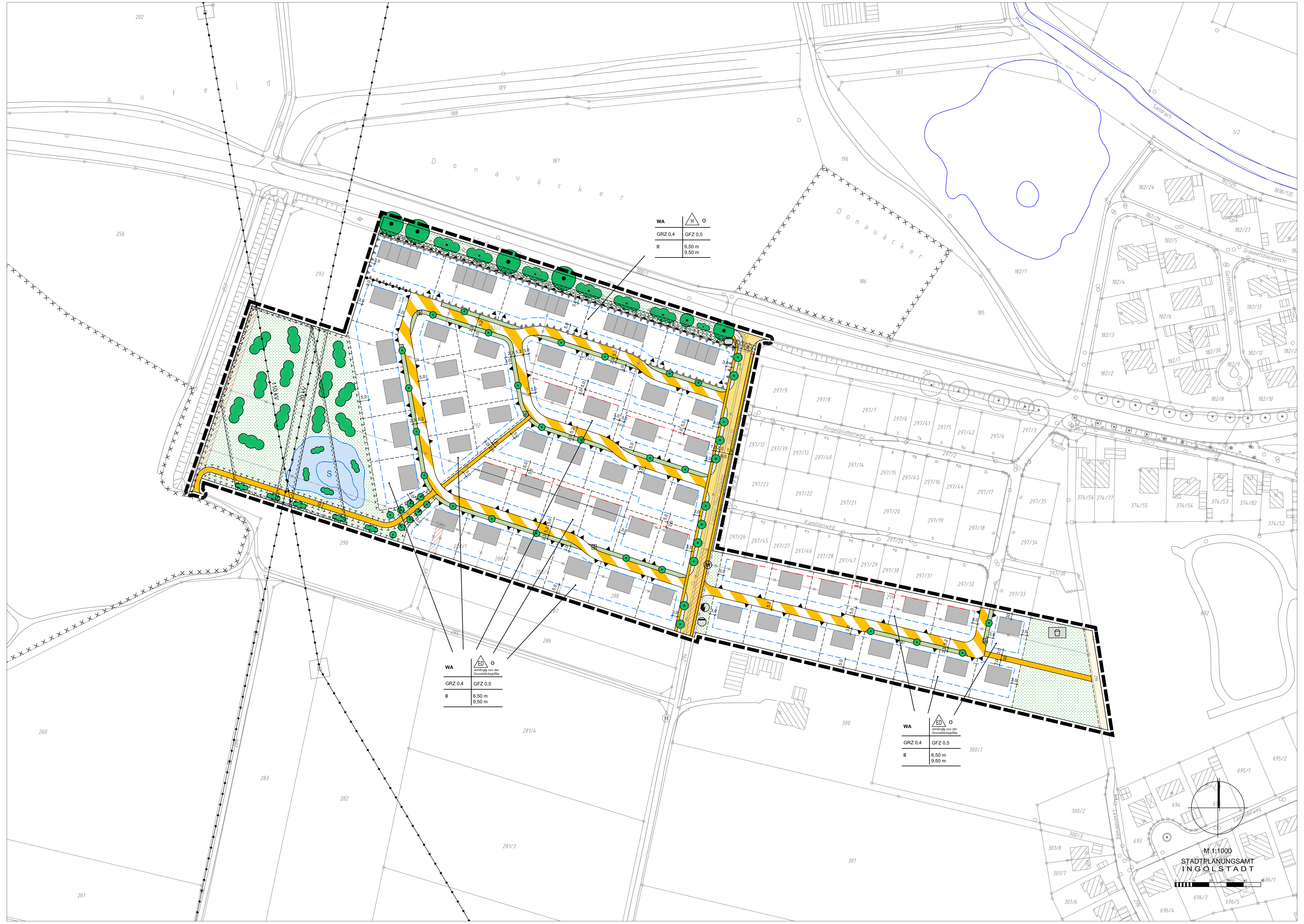
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 931 A - " Zuchering - Am Fort X "



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
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 Gesetz 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 Gesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633)
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	**GRZ**	z.B.	0,4
Geschossflächenzahl	**GFZ**	z.B.	0,5
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse			II

3. Bauweise

o offene Bauweise

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

H Hausgruppen zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenze

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

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

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern:	mind. 500 m²
bei Doppelhäusern:	mind. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
bei Reihenhäusern:	mind. 250 m² Anteil am gesamten Grundstück pro Gebäude (Reihenhauseinheit)

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude abhängig von der Grundstücksgröße:

bis 600 m² - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m² Wohnfläche
min. 600 m² - zulässig sind 2 WE

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

bei Reihenhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Reihenhauseinheit)

7. Dachgestaltung

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.

Es ist rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckung zulässig.

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

Dacheinschnitte sind unzulässig.

8. Wand- / Firsthöhe

max. Wandhöhe: 6,50 m

max. Firsthöhe: 9,50 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.

Als **Firsthöhe** gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante Dachhaut des auskragenden Daches.

Die Oberkante des Rohfussbodens darf max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

9. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.
Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

10. Nebenanlagen, Garagen 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 m breiten Grundstückstreifens entlang der Grenzen zur freien Landschaft, zulässig.

Diese sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt I.17.

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.

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

11. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, geplant

Fuß- und/oder Radweg, geplant

geplante Erschließungsstraße für Friedhofserweiterung

gewidmete Feldwege, einzuziehen

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

12. Ein- und Ausfahrten

▲ Ein- und Ausfahrten
siehe Hinweis II.8

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

13. Flächen für Versorgungsanlagen

Gasreglerstation, geplant

Trafostation, geplant

Pumpstation, geplant

S Sickerbecken, geplant

Leitungstrasse incl. Schutzstreifen, vorhanden
(Abwasserdruckleitung DN 150 PEHD und Abwasserkanal DN 250 Stz)

Fernmeldeleitung, vorhanden

Leitungstrasse mit Schutzstreifen, vorhanden
Die Leitungsschutzzone sind von Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Ü Überflurhydranten, geplant
Die genaue Lage ist in Abstimmung mit der Straßenausbauplanung destzulegen

Die Verteilerschränke 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 Leitungstrassen freizuhalten.

14. Grünordnung

Grünfläche, öffentlich

Bäume, zu erhalten

Bäume, zu pflanzen

Gehölzpflanzung, zu erhalten

Gehölzpflanzung, zu pflanzen

Kinderspielplatz

15. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **13.752 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

Ausgleichsflächen

9.131 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes als extensive Wiesenflächen mit Gehölzbestand und naturnah gestalteten Sickerflächen.

4.621 m² außerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Winden	531	4.621 m² (Teilfläche)	Wiese	Entwicklung einer Intensivwiese mit geringem Gehölzbestand

Hinweis:

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **13.752 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen	**11.222 m²**
- Verkehrsflächen	**2.530 m²**

16. Immissionsschutz

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

Flächen mit Lärmschutzauflagen

Schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräume in diesem Bereich sind an der von der Weicheringer Straße abgewandten Seite anzuordnen oder mit Schallschutzfenstern der Klasse III und - sofern sie nicht von straßenabgewandten Fassaden aus belüftet werden können - mit Zwangsbelüftungen auszustatten.

Als zusätzlichen passiven Schallschutz für die Freiflächen wird empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern mit Garagen, Holzlegen oder Fahrradabstellhäuschen zu schließen.

17. Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockellose Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

18. Hydrogeologische Festsetzungen/Versickerung

Der Bemessungswasserstand wird auf **368,00 müNN** festgesetzt.
Sämtliche Bauwerksöffnungen, Gebäudeabdichtungen und Brüstungshöhen der Kellerfenster sind oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuordnen. Tiefbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Keller sind gegen drückendes Wasser dicht auszuführen.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Hinweis: Bei zeitgleichen hydrologischen Ereignissen, wie z.B. Hochwasser verbunden mit außergewöhnlich hohen Niederschlägen, können die Grundwasserstände über die höchsten gemessenen Grundwasserstände (HGW) ansteigen.

Anfallendes Niederschlagswasser aus überbauten und befestigten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundtücken zu versickern, siehe Hinweise II.2, oder anderweitig zu nutzen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
Drainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

19. Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

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

Sind in Einzelfällen Stützmauern oder Auffüllungen unumgänglich, ist die Gestaltung und Größe mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

20. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 931 - "Zuchering - Oberfeld"

II. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Alle Entwässerungsgegenstände, die unter der Rückstauebene - entspricht etwa dem Straßenniveau - liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtungsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Wo immer er 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.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.
Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

3. Bauwasserhaltung

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

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung 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 Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

4. Baugrundverhältnisse

Laut den Voruntersuchungen des Baugrundinstitutes IFUWA vom November 2011 ist von einer sehr guten Versickerungsfähigkeit der Böden sowie von einem gut tragfähigen Untergrund auszugehen. Sofern Sickerschächte errichtet werden, sind diese durch die Deckschichten bis auf die quartären Kiese niederzubringen.

5. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Westlich unmittelbar am Planungsgebiet angrenzend befinden sich die Fl.-Nr. 258, Gem. Zuchering (Teilfläche von Fort X). Der Standort Fort X ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) als Altablagerung mit der Kat.-Nr. 16100103 genannt.

Nördlich der Weicheringer Str., nicht unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend, befindet sich zum einen die "Altablagerung J.U.5" (ABuDIS Kat.-Nr. 16100104 - Fl.-Nr. 186, Gem. Zuchering, - Infanterie Untertrettraum 5), sowie der ehemalige "Müllplatz Zuchering" (ABuDIS Kat.-Nr. 16100015 - Fl.-Nr. 182/1, Gem. Zuchering).

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder eine schädliche Bodenveränderung bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

6. Solarenergie

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.

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, 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.

9. Denkmalschutz

Auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde eine qualifizierte flächige Untersuchung durchgeführt, die abgeschlossen ist. Nach Eingang und Prüfung der Dokumentation und des Fundgutes wird eine schriftliche Freigabe der untersuchten Fläche erfolgen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG für weitere Bodeneingriffe in den bereits untersuchten Bereichen ist dann nicht mehr notwendig.

III. Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5. Grundstücksgrenzen, geplant
6. z.B. 292 Flurstücksnummern, vorhanden
7. z.B. 7,50 geplante Maße in Metern
8. H Haltestelle ÖPNV, geplant
9. H Haltestelle ÖPNV, vorhanden
10. Altlastenverdachtsfläche, vorhanden
11. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe Firsthöhe

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2011
NW 28-6.17, 28-6.18, 28-6.23
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **931 A** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2012 mit 18.06.2012 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
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. **931 A - " Zuchering - Am Fort X "**

als

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

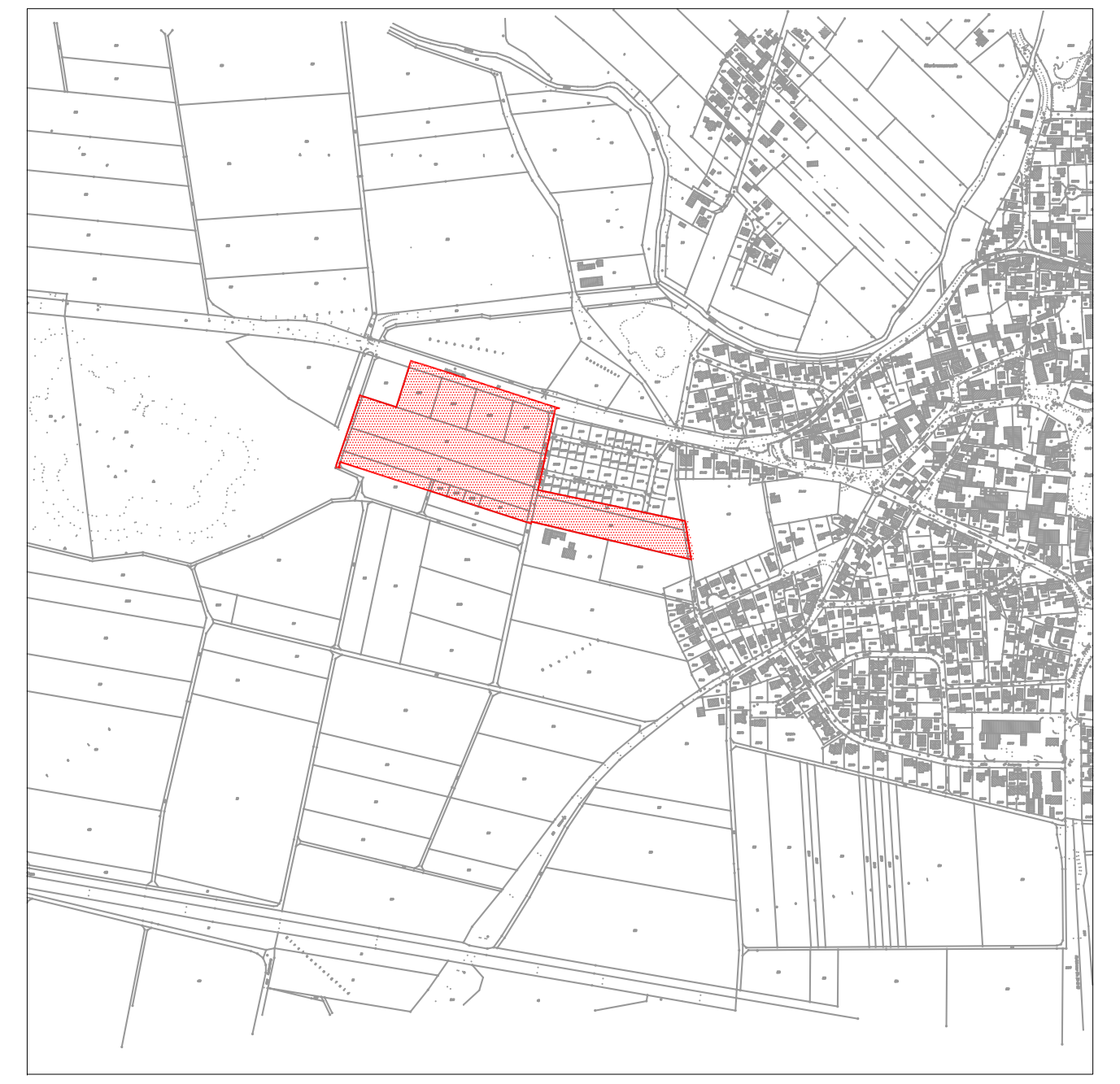
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **931 A** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 931 A - " Zuchering - Am Fort X "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	21.12.2010	Ra / LA	61/2	U. Brand
	14.04.2011	Ra / LA	61/2	
	15.02.2012	Ra / LA	61/2	
	14.08.2012	Ra / LA	61/2	
	22.01.2013	Ra / LA	61/2	