

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 145 K - " Rothenturm - Eichelanger II "



Rechtsgrundlagen

- 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)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - 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)
- 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)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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**
 Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind auch bei HD zwei Vollgeschosse I, S. d. BauNVO zulässig.

3. Bauweise

o offene Bauweise

 zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser abhängig von der Mindestgrundstückgröße

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
 Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenmitte, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

5. Mindestgrundstückgröße

bei Einzelhäusern: mind. 500 m²
 bei Doppelhäusern: mind. 300 m² pro Gebäude (Doppelhauseinheit)

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, abhängig von der Grundstückgröße:
 - bis 600 m² - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m² Größe
 - min. 600 m² - zulässig sind 2 WE
 bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhauseinheit)

7. Wand- / Firsthöhe

WH Wandhöhe, z.B. max. 6,50 m
 FH Firsthöhe, z.B. max. 9,50 m
 Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenmitte.
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.
 Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

8. 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 Grundstücksstreifens entlang der Grenzen zur freien Landschaft zulässig. Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt III. Nr. 3.
 Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 21 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrserhöhen Bereich), geplant
-  Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen
-  Fußweg

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

10. Ein- und Ausfahrten

 Ein- und Ausfahrten
siehe Hinweis III.2

11. Flächen für Versorgungsanlagen

 Überflurhydrant, geplant

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

Für das Baugelände ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- sowie Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

12. Grünordnung

-  Grünfläche, öffentlich
-  Grünfläche, privat
-  Bäume, zu pflanzen
-  Kinderspielfeld

13. Ausgleichsflächen

 Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 13.870 m² werden wie folgt nachgewiesen:

4.618 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes
Gestaltungsbeschreibung
 - Rohbodenstandorte mit wechselseitigen Mäulen
 - Wiese
 - Pflanzungen mit heimischen Laubsträuchern
 - Magerrasenstandorte am Wall

9.252 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes:

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Zuchering	417	6.788 m ² (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivwiese mit Laubstrauchgruppen
Unsernhorn	1022/13	2.464 m ² (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Feldgehölze und Extensivwiese

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 13.870 m² teilt sich wie folgt auf:

- Wohnflächen **11.537 m²**
 - Verkehrsflächen **2.333 m²**

14. Immissionsschutz / Emissionsschutz

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

Bei den zur Autobahn A9 hin orientierten Wohngebäuden überschreitet der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 19095 "Schallschutz im Städtebau" zur Nachtzeit. Die Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes sind so zu situieren, dass die Freizeiträume und schutzbedürftige Räume von Schallemissionen abgeschirmt bzw. abgewandt werden. Um gesunden Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggf. mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.
 Als zusätzlicher passiver Lärmschutz für die Freizeiträume sind empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern im Osten des Geltungsbereiches mit Garagen, Holzlegern oder Fahrradstellplätzen zu schließen.

 Lärmschutzwall
(Fußbreite ca. 6,0 m, Höhe ca. 2,0 m)

15. Baugrundverhältnisse

 Bereich mit besonderen Anforderungen an die Gründungsmaßnahmen auf Grund der vorgefundenen Baugrundverhältnisse. Für die einzelnen Gebäude ist anhand von Detailuntersuchungen das entsprechende Gründungskonzept zu erarbeiten, siehe Hinweis III.8.

16. Versickerung

 zentrale Versickerungsanlage

 Bereich mit der Anforderung, Niederschlagswasser aus privaten Flächen über einen Regenwasserkanal in eine zentrale Versickerungsanlage abzuleiten.

Auf der übrigen Fläche ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern, siehe Hinweis III.2.

17. Räumlicher Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO

1. Dachgestaltung

Die Hauptfärbung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelinienrichtung angeordnet werden.
 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäulänge betragen.
 Dachanschnitte sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

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

3. Einfriedungen

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

4. Auffüllungen

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

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

Sollten in Einzelfällen Stützmauern oder Auffüllungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Hydrogeologie

Der Bemessungswasserstand wird mit **363,40 mNN** angesetzt.

Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Keller sind druckwasserdicht auszuführen und Kelleröffnungen entsprechend zu sichern. Tiefbehälter und Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens des Büros Dipl. Geol. S. Gampert sind bei der Bauausführung zu beachten. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzureichen.
 Die Hinweise unter Punkt III.1 bis III.3 bzgl. Hydrogeologie sind zu beachten.

III. Hinweise

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

2. Regenwasserbehandlung
 Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. 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. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten vier Grundstücke (vgl. I.16, Versickerung) sind vom Versickerungsgebot auf eigenem Grund ausgenommen.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdrückfähige Bodenbeläge zu verwenden. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 und Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Das Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung NIVFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENGW und TRENGO) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

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

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserabfuhr aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die Einleitungsanlagen im Hinblick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanals und ggf. die Einleitungsstelle mit dem Ingolstädter Kommunalbetrieb abzustimmen. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwässerhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

4. Altlasten
 Unmittelbar südlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich die Altlagierung "Rothenturm - Eichelanger" (Pl.-Nr. 877/2). Der ehemalige Müllplatz ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinventar (ABDIB) mit der Katasternummer 18100018 aufgenommen. Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdausbau, Sand, Kies, usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Kampfmittel
 Das Gebiet wurde auf Kampfmittel untersucht. Die Fläche ist für weitere Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m freigegeben. Kampfmittel wurden bei der Untersuchung keine vorgefunden.

Sollten bei Ausgrabungen dennoch nicht detektierte Fundmunition zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen. Bei Eisarbeiten ist daher mit besonderer Sorgfalt auf nicht detektierte Sprengmittel zu achten.

6. Baugrunduntersuchung
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im April 2011 vom Dipl. Geol. S. Gampert eine punktuelle Baugrunduntersuchung erstellt, deren Ergebnisse im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

7. Solarenergie
 Bei der Sitarierung der Baukörper ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

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

9. Begrünung
 Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.

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

11. Bauschutzbereich
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterliegen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenloren a.d. Inn-Stadt Ingolstadt auf.

Vor der Errichtung von Bauwerken, Masten oder dem Aufstellen von Kränen ist bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen die besondere Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd -AST München - Milit. Luftfahrtbehörde einzuholen.

IV. Zeichnerische Darstellung

-  Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
-  Baukörper, vorgeschlagen
-  Grundstücksgrenzen, vorhanden
-  Grundstücksgrenzen, aufzuheben
-  Grundstücksgrenzen, geplant
-  z.B. 884
-  z.B. 2,30
-  Haltestelle, geplant
- Nutzungsschablone

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Juni 2012
 Maßentnahme: NW 29-4.18 und NW 29-4.19
 Flächentnahme zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 145 K wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2012 mit 07.01.2013 im Stadtparlament öffentlich ausgestellt.

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 Planzeichnerverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 145 K - " Rothenturm - Eichelanger II "

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Ingolstadt,

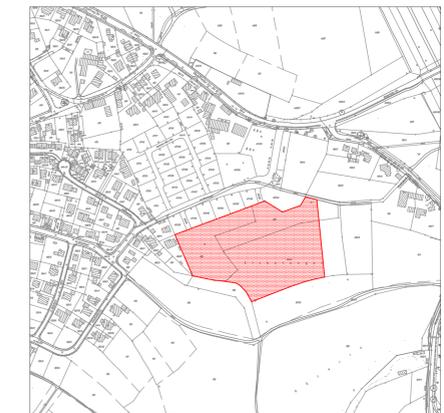
Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 145 K - " Rothenturm - Eichelanger II "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	28.02.2012	19	812	U. Bräu
	27.08.2012	19	812	
	18.02.2013	19	812	