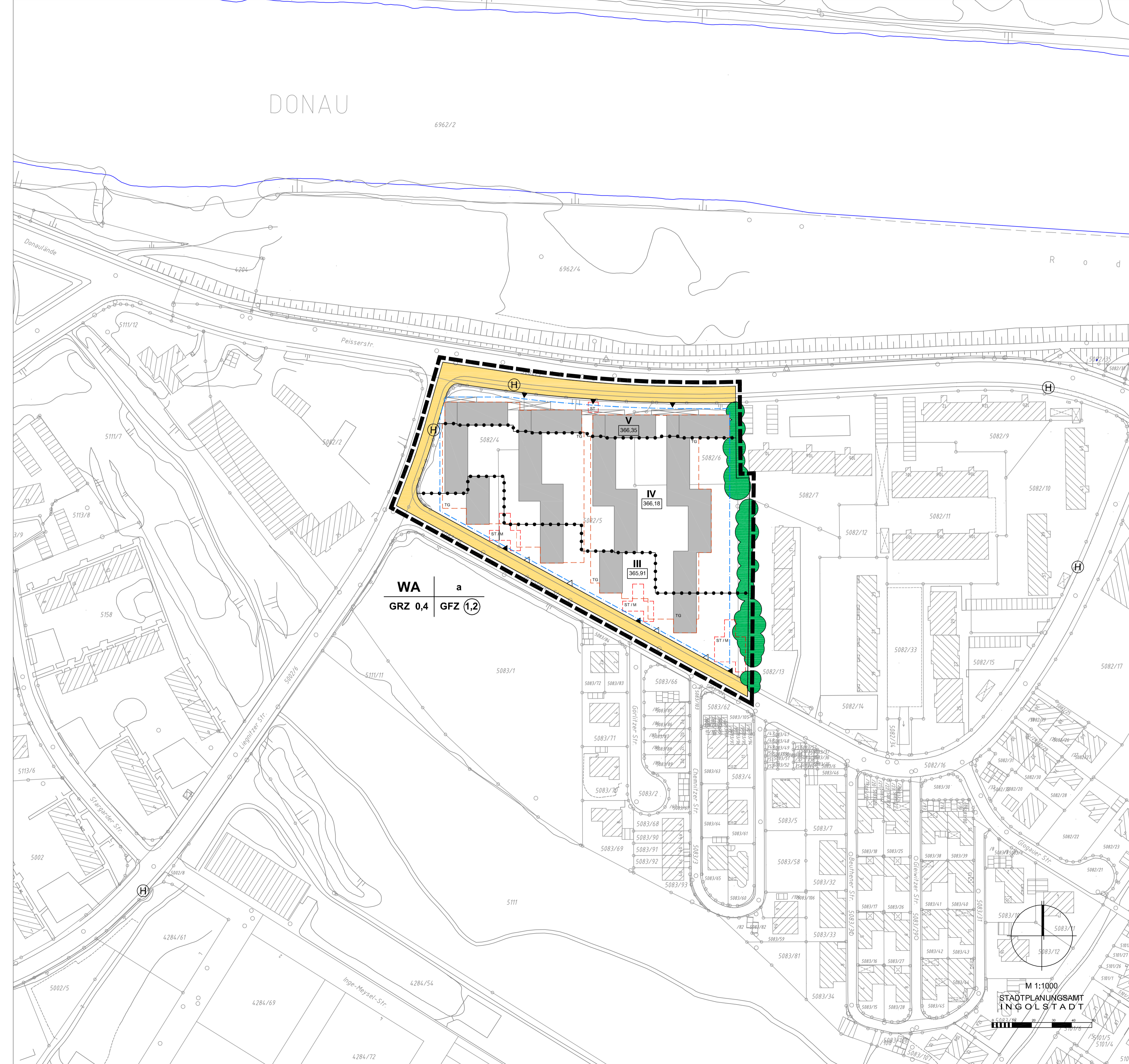


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XIX - " Peisserstraße "



## 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 (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 Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (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)
- 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. 92)

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässig Grundflächenzahl GRZ **0,4**  
 Flächen von Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von min. 60 cm haben, sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht mit zu berücksichtigen.

höchstzulässig Geschossflächenzahl GFZ **1,2**  
 Garageschosse, deren Zufahrten und in den Gebäuden integrierte Fahrrad- und Müllabstellplätze, einschließlich ihrer Umfassungswände, Durchgänge und Flächen für Aufzüge werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. V  
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen und unterschiedlicher Höhenbezugspunkte

### 3. Bauweise

a abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer größeren Länge als 50 m

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze  
 Im Inneren des Baugebietes ist eine Reduzierung der Abstandsfläche auf H/2 zulässig. Zwischen den Baukörpern an der Peisserstraße ist bei förlingschossiger Bauweise eine Unterschreitung zulässig, wenn im Erdgeschoss dieser Bereiche keine Wohnnutzung vorgesehen ist und der Lichteinfall von 45° zur Fensterbrüstung der Wohnräume des 1. Obergeschosses eingehalten wird.

Zu den an das Baugebiet angrenzenden Grundstücken ist die Abstandsfläche gemäß BayBO einzuhalten.

Die Bezugspunkte für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe sind unter "1.5. Wandhöhe" festgesetzt.

### 5. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist bei:  
 III Geschossen 9,00 m  
 IV Geschossen 12,00 m  
 V Geschossen 15,00 m

Festgesetzte Bezugspunkte für alle Höhen im Bereich mit:  
 max. zul. III Geschossen **365,91** mÜNN  
 max. zul. IV Geschossen **366,18** mÜNN  
 max. zul. V Geschossen **366,36** mÜNN

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Attika.

### 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- TG Flächen für Tiefgaragen
- SP Flächen für Stellplätze
- M Flächen für Müllstandorte / Müllhäusern

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.  
 Stellplätze sind mit einem mittleren Abstand von min. 1,50 m der Gehweghinterkante herzustellen. Ein Anfahren der Stellplätze von den Tiefgaragenzufahrten aus ist nicht zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

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

## 7. Ein- und Ausfahrten

- ▲ Ein- und Ausfahrten
- △ Feuerwehrezufahrten

## 8. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche, vorhanden

## 9. Flächen für Versorgungsanlagen

Für das Baugebiet ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasseranlieferung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen (siehe Hinweis III.7.).

## 10. Grünordnung

Bäume und Gehölz, zu erhalten (nicht eingemessen)

Im Rahmen der Baugenehmigung ist dem Gartenamt und dem Stadtplanungsamt ein Freiflächenplan vorzulegen.

## 11. Versickerung

Es gilt das Versickerungsgebot. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern, siehe Hinweis III.2. Einer linienförmigen (Rigolenversickerung) oder punktförmigen (Stoßversickerung) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

## 12. Immissionsschutz

An der Peisserstraße und an der Liegnitzer Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete überschritten. In den lärmbelasteten Bereichen sind schutzbedürftige Außenbereichsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggf. mit schalldämmenden mechanischen Zwangsabstufungen auszustatten.

Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für Schallschutzfenster kann anhand der Beurteilungspegel von ausführenden Planungsbüro mittels der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 bestimmt werden. Für die Auswahl der notwendigen Schallschutzklasse der Fenster sind die Ansprüche an den Schallschutz, die sich aus der Art der Raumnutzung ergeben, und die bewerteten Schalldämm-Maße und Flächenanteile der Außenwände, Lüftungseinrichtungen, Rolllädenkästen etc. zu berücksichtigen.

## 13. Räumlicher Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

### 1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer.

### 2. Auffüllungen

Auffüllungen sind innerhalb des Plangebietes maximal bis zur Höhe der jeweiligen Straßenhinterkante zulässig. Sollten sich Niveauunterschiede zu den benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb des Plangebietes auszugleichen (siehe Hinweis III.6.).

### 3. Hydrogeologie

Der Bemessungswasserstand wird wie folgt festgesetzt:

im nördl. Bereich **364,40** mÜNN

im süd. Bereich **364,00** mÜNN

Es wird darauf hingewiesen, dass es innerhalb des Plangebietes zu **hochwasserbeeinträchtigten Grundwasseranlagungen** kommt.

Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die hohen Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbuchtung 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.

## Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 - " Peisserstraße "

### III. Hinweise

- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**  
 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenanlagen sind nicht möglich.  
 Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.  
 Alle Entwässerungsgegenstände, die unter der Rückstauebene - entspricht nach DIN EN 12056-4 der Straßenerkante - liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern.  
 Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtungsnachweis der Grundstücksanwasserungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

- Regenwasserbehandlung**  
 Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.  
 Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 126, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserbereitstellungsverordnung NWFreiW vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENQW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

- Regenwasserbehandlung**  
 Eine Versickerung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.  
 Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die 20-Werte der LAGA - Böden (Bundländer-Arbeitsgemeinschaft Adifa) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Stuhl- und Flankenborenschurungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

- Bauwasserhaltung**  
 Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.  
 Einer Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation im Zuge der Grundwasserhaltung wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

- Denkmalschutz**  
 Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSOch unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalfpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

- Auflastungen**  
 Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altlastlagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

- Altlasten**  
 In Abstimmung mit den Fachbehörden sind dann durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die erweiterten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unanbefordert vorzulegen ist.  
 Falls bei Bauarbeiten Fundmünzen zu Tage gefördert wird, ist unverzüglich die Polizei zu verständigen, die ihrerseits den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordert.

- Auffüllungen**  
 Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegbau geplant sind, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

- Brandschutz**  
 Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasseranlieferung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:  
 - DVGW-Regelwerk W 405 in der Fassung Juli 1978  
 - W 331 in der Fassung September 2000  
 - Merkblatt Nr. 1185 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft in der Fassung August 2000, im Besonderen nach Punkt 3.6  
 „Für Feuerlöschweiche sind entsprechend den geltenden Planvorschriften Unter- sowie Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten.“

- Brandschutz**  
 Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über den Gelände liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Juli 1998“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).  
 Wenn Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

- Brandschutz**  
 Befinden sich Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m vom öffentlichen Grund entfernt ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Juli 1998“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

## IV. Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper mit Vordach, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. z.B. 5082/5 Flurstücknummern, vorhanden
5. (H) Haltestelle, vorhanden
6. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

a | s  
 a | s  
 Satzung

## Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 Ä XIX wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... m. .... im Stadtbaumt 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. 106 Ä XIX - "Peisserstraße"

a | s  
 a | s  
 Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

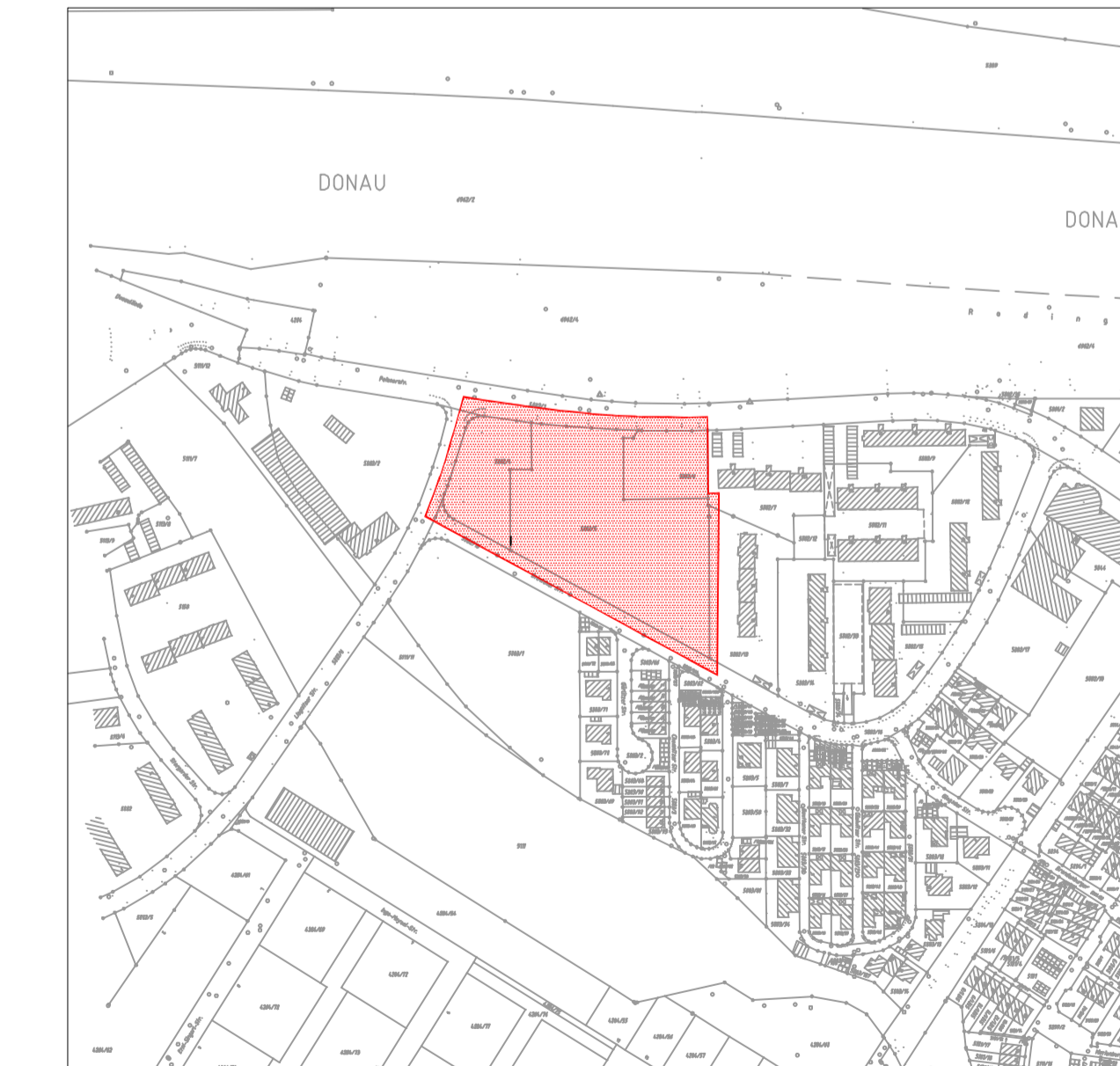
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XIX wird ab sofort mit Begründung im Stadtbaumt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

## Stadt Ingolstadt

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XIX - " Peisserstraße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	08.06.2013	Ra / LA	812	U. Bräu