

8.	Wand-		Fir

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hausgruppen zulässig

Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

bei Einzelhäusern: mind. 500 m²

bei Doppelhäusern: mind. 300 m² pro Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

(in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße)

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Bei

Baulinienfestsetzung ist eine Unterschreitung der

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

(Doppelhaushälfte)

Grundstück pro Gebäude

(Reihenhauseinheit)

bei Reihenhäusern: mind. 250 m² Anteil am gesamten

o offene Bauweise

Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

# Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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,

Diese sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen

freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt 1.17. Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, geplant Fuß- und/oder Radweg, geplant 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

Gasreglerstation, geplant

--
Fernmeldeleitung, vorhanden

Leitungstrasse incl. Schutzstreifen, vorhanden

Leitungstrasse mit Schutzstreifen, vorhanden

Überflurhydranten, geplant

Die Leitungsschutzzone sind von Bepflanzung mit

hochwachsenden Bäumen und Sträuchern

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

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch

unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungstrassen

Trafostation, geplant

Pumpstation, geplant

Sickerbecken, geplant

### 13. Flächen für Versorgungsanlagen

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

min. 600 m² - zulässig sind 2 WE bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte) bei Reihenhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude

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.

(Reihenhauseinheit)

Grünfläche, öffentlich Bäume, zu erhalten Bäume, zu pflanzen

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der 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.

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

max Wandhohe 6,50 m

max. Firsthöhe: 9,50 m

## 10. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen

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

Gehölzpflanzung, zu erhalten

Gehölzpflanzung, zu pflanzen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 13.752 m² werden wie

naturnah gestalteten Sickerflächen.

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 13.752 m² teilt sich

9.131 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes als

extensive Wiesenflächen mit Gehölzbestand und

Intensivwiese mit geringem

Kinderspielplatz

Ausgleichsflächen

4.621 m² außerhalb des Geltungsbereiches:

folgt nachgewiesen:

Hinweis:

wie folgt auf:

Wohnbauflächen

Verkehrsflächen

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.

Fassaden, an denen keine zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, die Fenster der Wintergärten

während der Nachtzeit geschlossen zu halten oder maximal in

Kippstellung zu öffnen. Eine kontinuierliche Querlüftung ist dabei

ausgeschlossen. Darüber hinaus ist im geschlossenen Zustand sicherzustellen, dass durch geeignete Be- und

Entlüftungseinrichtungen im Wintergarten eine ausreichende

Luftwechselrate in den über den Wintergärten zu belüftenden

Einfriedungen sind als sockellose Holz-, Metall- oder

18. Hydrogeologische Festsetzungen/Versickerung

Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,30 m

Der Bemessungswasserstand wird auf 368,00 müNN

Sämtliche Bauwerksöffnungen, Gebäudeabdichtungen und

Keller sind gegen drückendes Wasser dicht auszuführen.

umliegender Grundstücke verlagert werden.

(HGW) ansteigen.

Kanalisation ist nicht zulässig.

gegen Auftrieb zu sichern.

Brüstungshöhen der Kellerfenster sind oberhalb des

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten

Hinweis: Bei zeitgleichen hydrologischen Ereignissen, wie z.B.

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

Drainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen

Hochwasser verbunden mit außergewöhnlich hohen

Niederschlägen, können die Grundwasserstände

über die höchsten gemessenen Grundwasserstände

Bemessungswasserstandes anzuordnen. Tiefbehälter sind

Dies gilt nicht, wenn an diesen Fassaden vor den zum Lüften notwendigen Fenstern von Schlafräumen Wintergärten Gebührensatz erhoben. angeordnet werden.

# 4. Baugrundverhältnisse

kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

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

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder eine schädliche

Bodenveränderung bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt

Bei der Situierung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen,

# 8. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Absprache und mit einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt.

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

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

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

### 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 de 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,

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese

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

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

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen 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,

Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

# Ingolstadt umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

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

Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

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

### III. Zeichnerische Darstellung

■ Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden

⊸——⊖ Grundstücksgrenzen, vorhanden

\_\_\_\_\_ Grundstücksgrenzen, aufzuheben

5. — — — — Grundstücksgrenzen, geplant 6. z.B. 292 Flurstücksnummern, vorhanden

Altlastenverdachtsfläche, vorhanden Nutzungsschablone

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2011

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

NW 28-6.17, 28-6.18, 28-6.23

Art der baullchen Nutzung Bauweise

Zahl der Vollgeschosse Wandhöhe Firsthöhe

\_\_\_\_

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

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.

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 931 A wurde mit Begründung gemäß

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

§ 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2012 mit 18.06.2012 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Dr. Alfred Lehmann

Oberbürgermeister

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann

Oberbürgermeister

Ingolstadt, .....

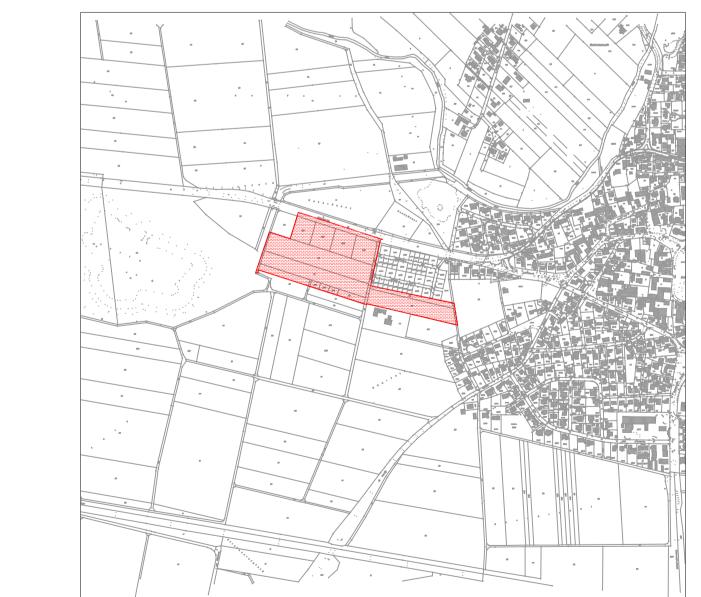
Dr. Alfred Lehmann

Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 931 A - "Zuchering - Am Fort X"

Dr. Alfred Lehmann Oberbürgermeister

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



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