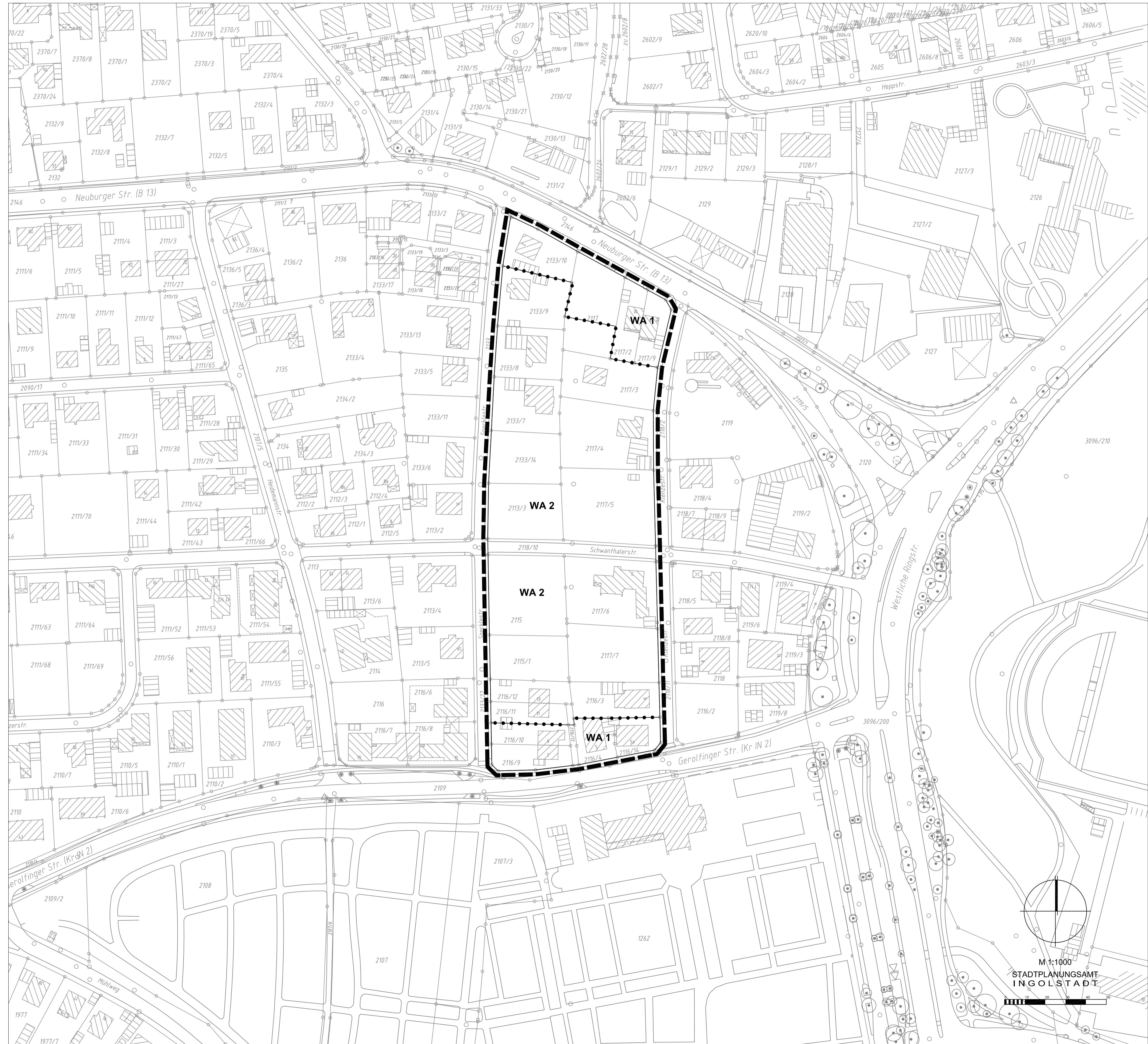


Bebauungsplan Nr. 171 C - " Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße "



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanzV) 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 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GR Maximal zulässige Grundfläche des Wohngebäudes in m²
Aneinandergebauete Gebäude zählen als eine GR

z.B. II Maximal zulässige Vollgeschosse

FH Maximale Firsthöhe
Bezugspunkt mittlere Straßenhinterkante

WA 1 GR 300
III FH 12,00 m

WA 2 GR 250
II FH 10,00 m

●-●-● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. Bauweise

o offene Bauweise

4. Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer.

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

Dachanschnitte sind unzulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern bis 2 WE min. 450 m²

bei Doppelhäusern min. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

bei Mehrfamilienhäusern ab 3 WE min. 700 m²

6. Grünordnung

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten ist zu der Genehmigung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7. 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 Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Ab 4 Wohneinheiten ist eine Tiefgarage zu errichten und bei hinterliegenden Grundstücken sind keine gefangenen Stellplätze zulässig.

Bei Bebauung oder Grundstücken in zweiter Reihe (Hinterlieger) sind gefangene Stellplätze unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 2:1 (2 Stp / 1 WE).

Für Apartments bis 40 m² Wohnfläche beträgt der Stellplatzschlüssel 1,5:1 (1,5 Stp / 1 WE).

Die 10% Stellplätze für Besucher (mind. 2) sind oberirdisch und einzeln anfahrbar auszuweisen.

8. Räumlicher Geltungsbereich

■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfähigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Notüberläufe aus z. B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen nur mit einem geeigneten Rückstauschutz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dieser Art der Kanaleinleitung ist entsprechend der Entwässerungssatzung gebührenpflichtig. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.

2. Regenwasserbehandlung
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit können auch die Vorteile aus dem Wegfall der Niederschlagswassergebühr in Anspruch genommen werden.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 hingewiesen.

Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002, zu bemessen.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Grundwasserverhältnisse
Der Bemessungswasserstand wird wie folgt angesetzt:

• mNW
Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind diese Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

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

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwassererhaltung 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 Ingotstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

5. Regenerative Energieversorgung
Bei der Stütierung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergiegenutzung zu berücksichtigen.

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

7. Ein- und Ausfahrten
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht bestehender 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.

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

9. Artenschutz
Auf den Schutz der Lebens- und Brutstätten gebäudebrütender Tierarten wie Fledermäuse und Wildvogelarten nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Frühzeitig, möglichst ein Jahr vor Abbruch- und Renovierungsarbeiten sind die Gebäude auf Lebens- und Brutstätten geschützter Arten zu überprüfen und an das Umweltamt zu melden. Hinsichtlich notwendiger artenschutzrechtlicher Befreiungen durch die Regierung von Oberbayern und der zeitlichen Abwicklung der Baulitigkeiten ist diese frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt unabdingbar.

III. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 2117/5 Flurstücksnummern, vorhanden

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 171 C 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 mit im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

Ingotstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Die Stadt Ingotstadt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenvorordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 171 C - " Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße "

a l s
Satzung

Ingotstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingotstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

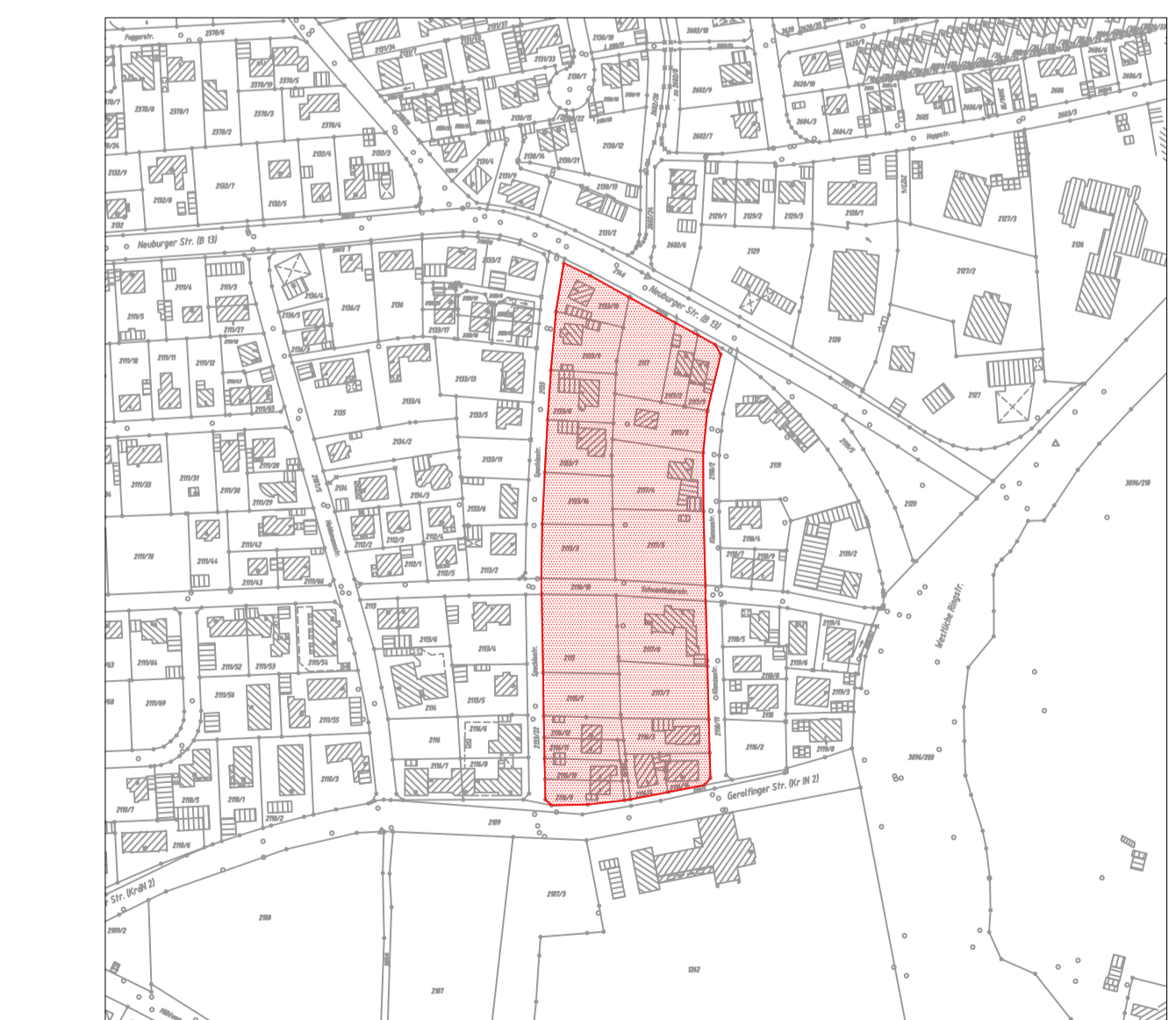
Der Bebauungsplan Nr. 171 C wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingotstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingotstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingotstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN Nr. 171 C - " Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	05.03.2015	Ka	612 Lie.	U. Brand

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2014
NW 30-6.5 und 31-6.25
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.