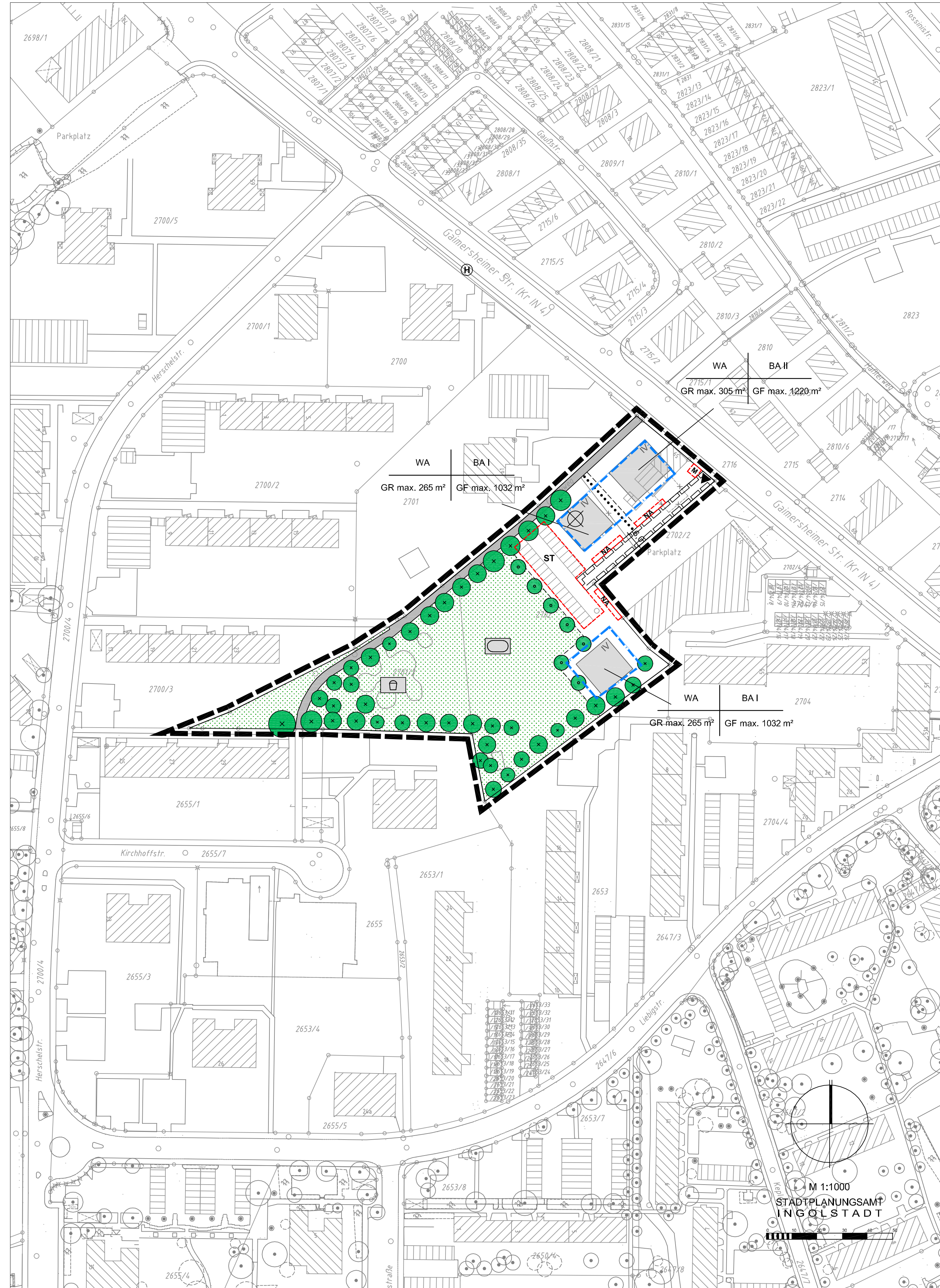


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 Ä VI - " Südlich Corelliweg "



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) 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 Bauplanlage und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - 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 24.07.2015 (GVBl. S. 296).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche **GR** z.B. 265 m²
 Flächen von Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von min. 60 cm haben, sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht mit zu berücksichtigen.
 Geschossfläche **GF** z.B. 1060 m²
 höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse **IV**

3. Bauweise

o offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen

--- Baugrenze

5. Wand- / Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf max. **12,50 m**
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.
 Festgesetzter Bezugspunkte für alle Höhen ist die mittlere Strassenhinterkante.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

ST Fläche für Stellplätze
NA Fläche für Nebenanlagen (Fahrräder, Mülltonnen)

Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig und nachzuweisen. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

7. Verkehrsflächen

öffentlicher Fuß- und Radweg, vorhanden
 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 Ein- und Ausfahrt Mindestbreite 6,0 m (siehe Hinweis III.1)

8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

M temporäre Mülltonnensammelstelle

Im Bereich der Gaimersheimer Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und Kabel Deutschland. Diese sind bei baulichen Maßnahmen in diesem Bereich zu schützen und zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Oberflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Zusätzliche Anforderungen an den Objektschutz (Feuerwehru- und -durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kennzeichnung der Flächen und Einrichtungen sowie die Deckentragkraft der Tiefgarage) sind in der Baugenehmigung im Rahmen des Brandschutzkonzeptes mit der Feuerwehr abzustimmen. (siehe Hinweis III.7.)

9. Grünordnung

- Grünfläche
- Bäume, zu erhalten (nicht messen)
- Bäume, zu pflanzen (im Bereich von vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses Kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen)
- Bäume, zu entfernen
- Kinderspielfeld
- Bolzplatz

Aufenthaltsräume sind mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und mit schalldämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

11. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer
 Notwendige Technikaufbauten sind auf max. 1/3 der Dachfläche zulässig und allseits mind. 2,0 m von der Dachkante zurückzusetzen.

2. Einfriedungen

Zulässig sind transparente, sockellose Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m.
 Davon ausgenommen sind notwendige Ballfangeinrichtungen im Bereich des Bolzplatzes.

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt in Teilbereichen die rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungspläne Nr. 114 - "Gaimersheimer-, Richard-Wagner-, Waldeysenstraße" und Nr. 114 Ä II - "Gaimersheimer-, Richard-Wagner-, Waldeysenstraße"

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
 Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unter der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

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

2. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken 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.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
 Zur erlaubnisfreien und schadenlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

Eine Versiegelung 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-Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

3. Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von 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.

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

4. Grundwasserhältnisse und Versickerungsfähigkeit
 Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 370,70 m ü.N.N. bzw. ca. 3,80 m unter Geländeoberkante. Die Maximalwerte (Beobachtungszeitraum seit 1993) liegen bei 371,10 m ü.N.N. bzw. ca. 3,40 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südöstlicher Richtung. Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Zur Versickerungsfähigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

Falls weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes (z.B. Versickerungsfähigkeit) erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers diese auf eigene Kosten zu klären. In die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu bezeichnen und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

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

6. Altlasten
 Im Umfriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist keine Ablagerung 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.

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 gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

7. Kampfmittel

Das weitere Umfeld des Plangebietes wurde im zweiten Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel gefunden werden.
 Es wird empfohlen vor dem Beginn von Erdarbeiten das Gelände von einer in der Kampfmittelräumung erfahrenen Firma untersuchen zu lassen.

Bei Erdarbeiten (z.B. Aushubarbeiten, Spunden) ist in jedem Fall mit besonderer Sorgfalt auf nicht detonierte Sprengmittel und Blindgänger zu achten. Falls Fundmunition zu Tage gefördert wird, ist sofort die Polizei zu verständigen, die ihrerseits den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordert.

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

9. Brandschutz

Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
 - DVGW-Regelwerk
 - DIN 3222, DIN EN 14384, DIN 14090

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.
 Wenn Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

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 (Stand Feb. 2007)“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

10. Begrünung

Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen. Die Freiraumgestaltung sollte in einem Freiflächenbegrünungsplan dargestellt werden.

11. 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.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
 - Baukörper, vorgeschlagen
 - Baukörper, abzubrechen
 - Grundstücksgrenzen, vorhanden
 - Grundstücksgrenzen, aufzuheben
 - Grundstücksgrenzen, neu
 - z.B. 2702
Flurstücksnummern, vorhanden
 - Bauschnitte mit Abgrenzung
 - Haltestelle
 - Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Bauschnitt |
|---------------------------|-------------------|
| Grundfläche GR | Geschossfläche GF |
| [Symbol] | [Symbol] |

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Januar 2015
 NW 31-6.14 und 31-6.19

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 Ä VI wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.2015 mit 19.10.2015 im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
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 Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 114 Ä VI im Bereich "Südlich Corelliweg"

a l s
Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

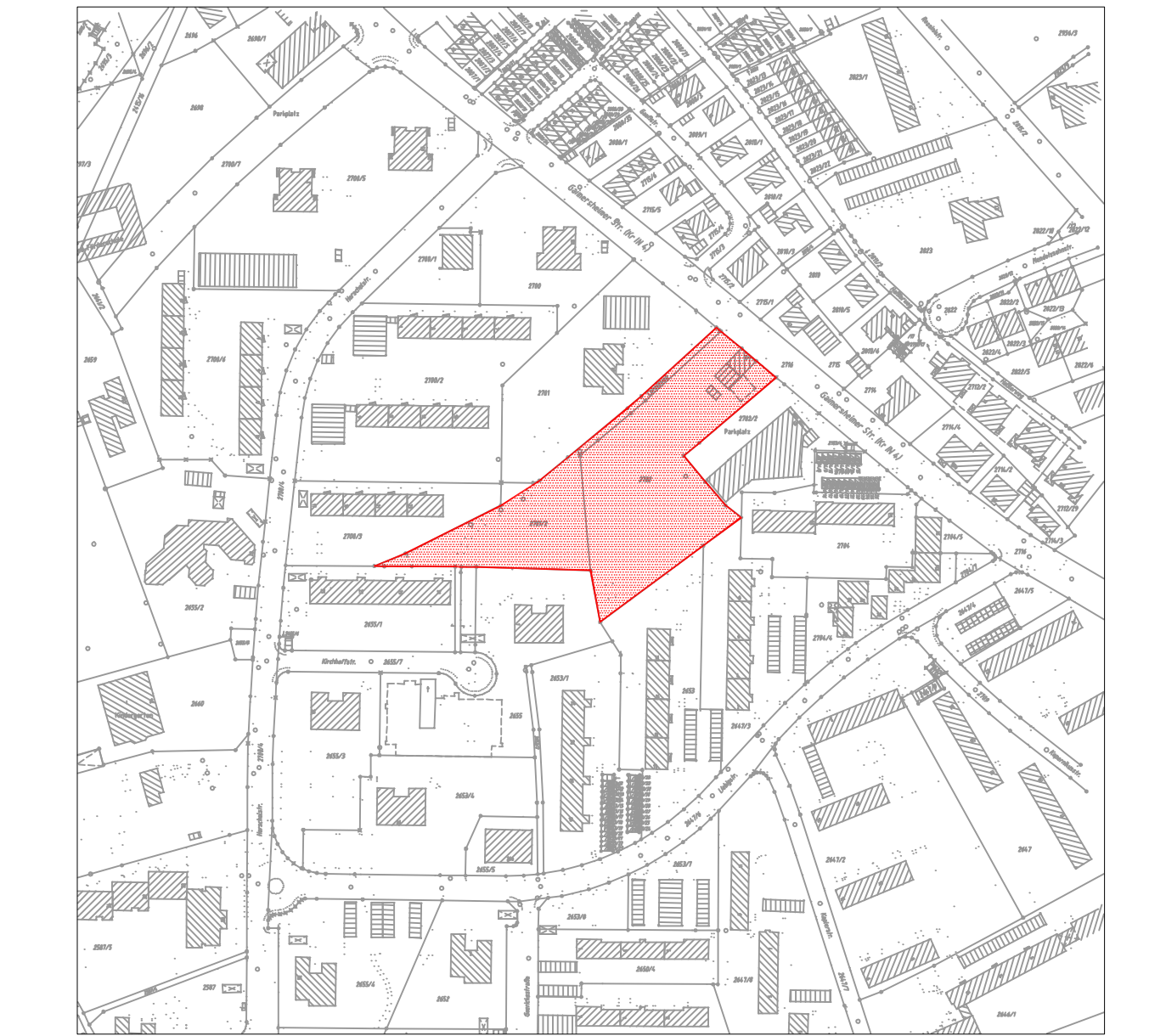
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 Ä VI wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 Ä VI - " Südlich Corelliweg "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	15.01.2015	Ka / LA	612 Ra	U. Brand
	05.06.2015	Ka / LA	612 Ra	
	03.11.2015	Ka / LA	612 Ra	