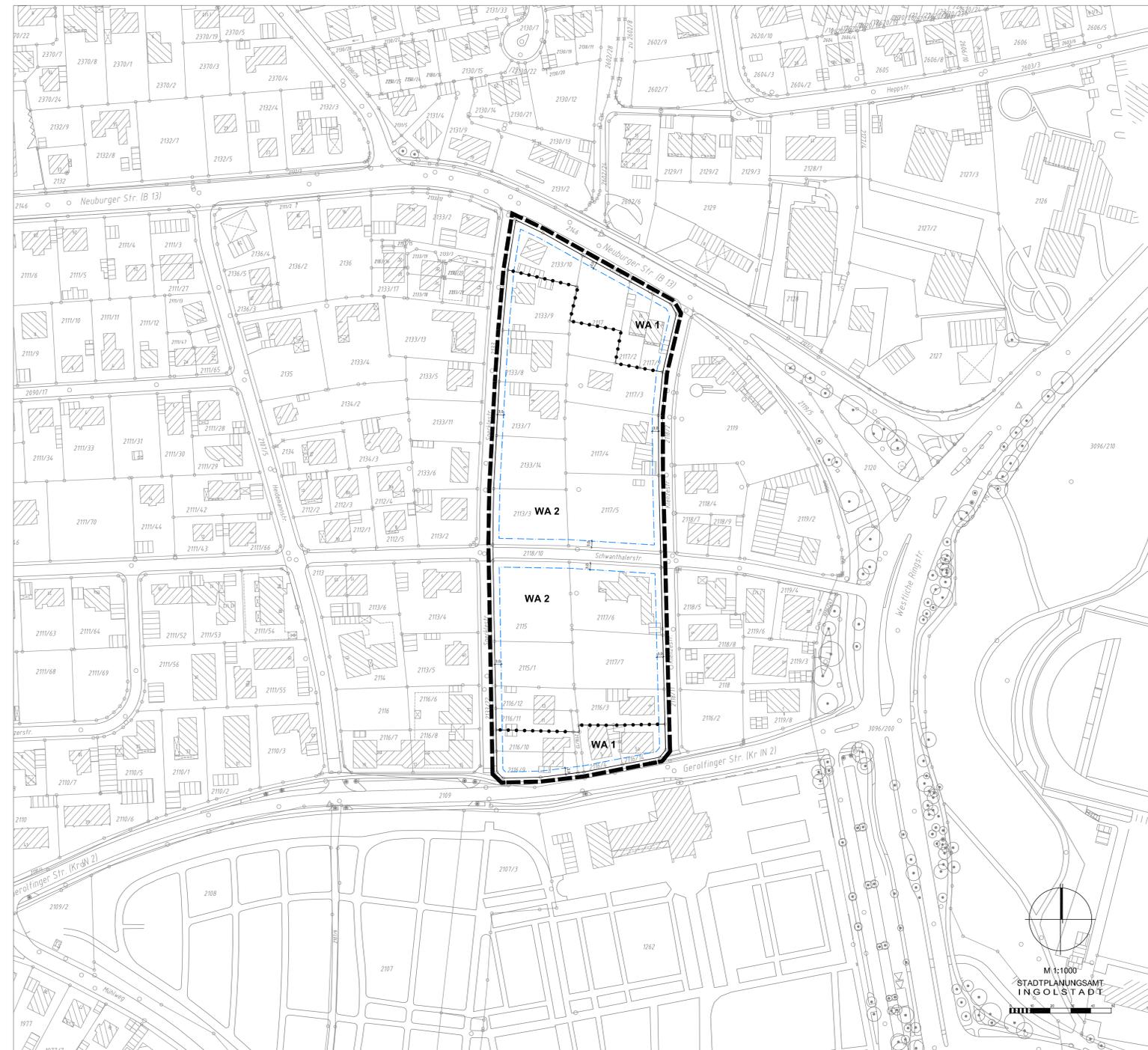


Bebauungsplan Nr. 171 C - " Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße "



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (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 17.11.2014 (GVBl. S. 478).
- 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 1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GR Maximal zulässige Grundfläche des Wohngebäudes in m²
Aneinandergebaut Gebäude zählen als eine GR. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO dürfen mit den Wohngebäuden nicht überschritten werden.
- z.B. II Maximal zulässige Vollgeschosse
- FH Maximale Firsthöhe
Bezugspunkt mittlere Straßenunterkante
- WA 1 GR 300
III
FH 12,00 m
- WA 2 GR 250
II
FH 10,50 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. Bauweise

- o offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Dachgestaltung

- Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer.
- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudelänge betragen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. 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

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 Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
- Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
- Alle Entwässerungsgegenstände, die unter der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierfür maßgebende Rückstauenebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.
- Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtungsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingotstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

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 erlaubnissfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFaV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 hingewiesen.
- Solfern 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. Muldenentwässerung) erfolgen.
- Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.
- Wo immer es möglich ist, sind wasserundurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Grundwasserhältnisse

- Mit Grundwasserflurabständen von 4,0 bis 4,5 m bewegen sich die Grundwasserhältnisse im günstigen Bereich. Die Boden- und Versickerungsverhältnisse liegen auf der quartären Hochterrasse im durchschnittlichen Bereich. Die Auswahl und Eignung der Anlage für eine Versickerung hängt von der Beschaffenheit der ungesättigten Bodenzone ab. Bei inhomogenem Untergrund sind Versickerungsversuche oder zusätzliche Sondierbohrungen zu empfehlen.
- Falls weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes und des Grundwasserstandes erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des Vorhabensträgers diese auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen 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 Grundwasserhaltung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Einer Einleitung von Grundwasser in den Mischwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Frequentwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingotstädter Kommunalbetrieben für die Abklärung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungsatzung ein Gebührensatz erhoben.

5. Regenerative Energieversorgung

- Bei der Siltierung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung 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 ausnahmeweise 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. Altlasten

- Im Umfang 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 zuzuhandeln und unaufgefordert vorzulegen ist.

10. 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.

11. Auffüllungen

- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdtäusch, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus außerleittem 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.

12. Brandschutz

- Für das Baugelände 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 Anleiten 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.

Bei Gebäuden sind alle 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.

13. Artenschutz

- Auf den Schutz der Lebens- und Brutstätten gebäudebrütender Tierarten wie Fledermaus und Wildvogelarten nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Frühzeitig, möglichst ein Jahr vor Abruch 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 Bauarbeiten ist diese frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt unabdingbar.

III. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 2117/5 Flurstücksnummern, vorhanden
- z.B. 7,50 geplantes Maß in Meter

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

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 22.05.2015 mit 22.08.2015 im Stadtausschuss 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. 171 C - " Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße "

als

Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

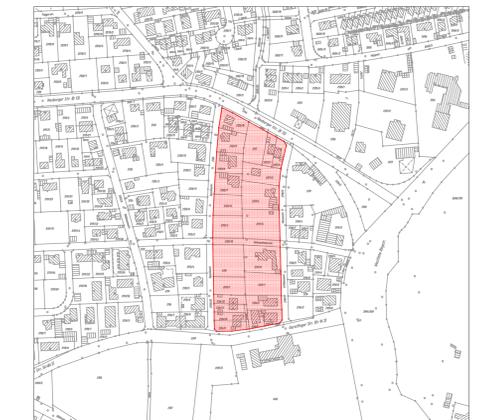
Der Bebauungsplan Nr. 171 C wird ab sofort mit Begründung im Stadtausschuss Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit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

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister



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	U. Brand
	03.09.2015	Ka	612	