

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 III - "An der Donau - BA IV bis VI"



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) 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 (Planzeichenverordnung - 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  
Gemeinbedarf Kindertageseinrichtung

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **GRZ** z.B. 0,4  
Flächen von Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von min. 60 cm haben, dürfen die zulässige GRZ überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.  
Geschossflächenzahl **GFZ** z.B. 0,4  
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Geschossigkeiten und Wandhöhen

### 3. Bauweise

a abweichende Bauweise  
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie  
Baugrenze  
Bei Baulinienfestsetzung ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche zulässig.  
Eine Überschreitung der Baulinie durch untergeordnete Bauteile wird zugelassen.  
Im Inneren des Baugebietes ist eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 1/2 zulässig, wenn der Lichteinfall von 45° zur Fensterbrüstung der Wohnräume des gegenüberliegenden Erdgeschosses eingehalten wird und der bauliche Brandschutz erfüllt wird.  
Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist unter "1.5. Wandhöhe" festgesetzt.

### 5. Wand- / Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt bei:  
II Geschossen 5,95 m  
III Geschossen 8,70 m  
IV Geschossen 11,45 m  
V Geschossen 14,20 m  
Festgesetzter unterer Bezugspunkt für alle Höhen ist 366,32 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

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung auf dem gesamten Grundstück zulässig und nachzuweisen.  
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit sicherungsfähigen Belägen zu gestalten.

### 7. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten  
siehe Formale B.2

## 8. Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche, vorhanden
- Gehweg, vorhanden
- Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, öffentlich vorhanden
- Private Fläche mit öffentlichem Geh- und Leitungsrecht

## 9. Flächen für Versorgungsanlagen

Fernmeldekabel  
Vor baulichen Maßnahmen in diesem Bereich ist eine Kabelortung in Absprache mit der E.ON Netz GmbH erforderlich.

Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.  
Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungstrassen freizuhalten.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Amt für Brand und Katastrophenschutz abzustimmen.  
Zusätzliche Anforderungen an den Objektschutz (Feuerwehraufstell- und -durchfahrflächen, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kennzeichnung der Flächen und Einrichtungen sowie die Deckenart der Tiefgarage) sind in der Baugenehmigung im Rahmen des Brandschutzkonzeptes mit der Feuerwehr abzustimmen. (siehe Hinweis III.7.)

## 10. Grünordnung

- Bäume, vorhanden
- 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 "Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses Kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen)
- Kinderspielfeld

## 11. Flächen für die Wasserversorgung

Deichsicherheitstreifen; Breite 10 m beginnend am Deichfluss  
Der Deichsicherheitstreifen enthält den Deichhinterweg und darf zur Deichsicherheit nicht bepflanzt werden.  
Normalwichtige Bäume müssen einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) aufweisen.

## 12. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

### 1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer.

### 2. Hydrogeologie

Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung 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. 166 II - "An der Donau"

## III. Hinweise

### 1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbereitungsanlage anzuschließen. Zwischenleitungen 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 höherliegenden Kanalschacht der jeweiligen Straße festzusetzen.  
Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtungsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung bzw. gefährden. Die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) sind innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Heilkräutern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

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 136, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen.  
Zur erlaubnissicheren und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NVFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TREGNV) 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 auszusuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die 20-Meter der LAGA - Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenprobenungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

Bei Tiefgaragenzufahrten ist zu beachten, dass der Höhenunterschied von der Straßenoberkante bis zur Stelle "Übergang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Privatfläche" (bei der Abfahrt zur Tiefgarage) an keiner Stelle weniger als 12 cm betragen darf.

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 Grundwasserabklärung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

4. Denkmalschutz  
Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 6 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

5. Altlasten  
Im Umgriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine sanierte 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 gemessenen Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

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

7. Brandschutz  
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:  
- DVGW-Regelwerk  
- DIN 3222, DIN EN 14384, DIN 14090  
Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)" vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayGO 2008).  
Wenn Feuerwehrzufahrten 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 Feuerwehrzufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)" vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayGO 2008).

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

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

9. 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.

10. Abfallentsorgung  
Die Standorte für die Mülltonnenstandplätze sind so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Abfallbehälter an Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines "15m-Bereiches von der Straße" liegt, gebracht werden. Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehälter zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein. Weitere Details sind in der Abfallwirtschaftssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe geregelt.

## IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Baukörper, abzubauen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Baubachsnitte (geplant)
- z.B. 4052/16
- Haltestelle

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

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

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 III 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 gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

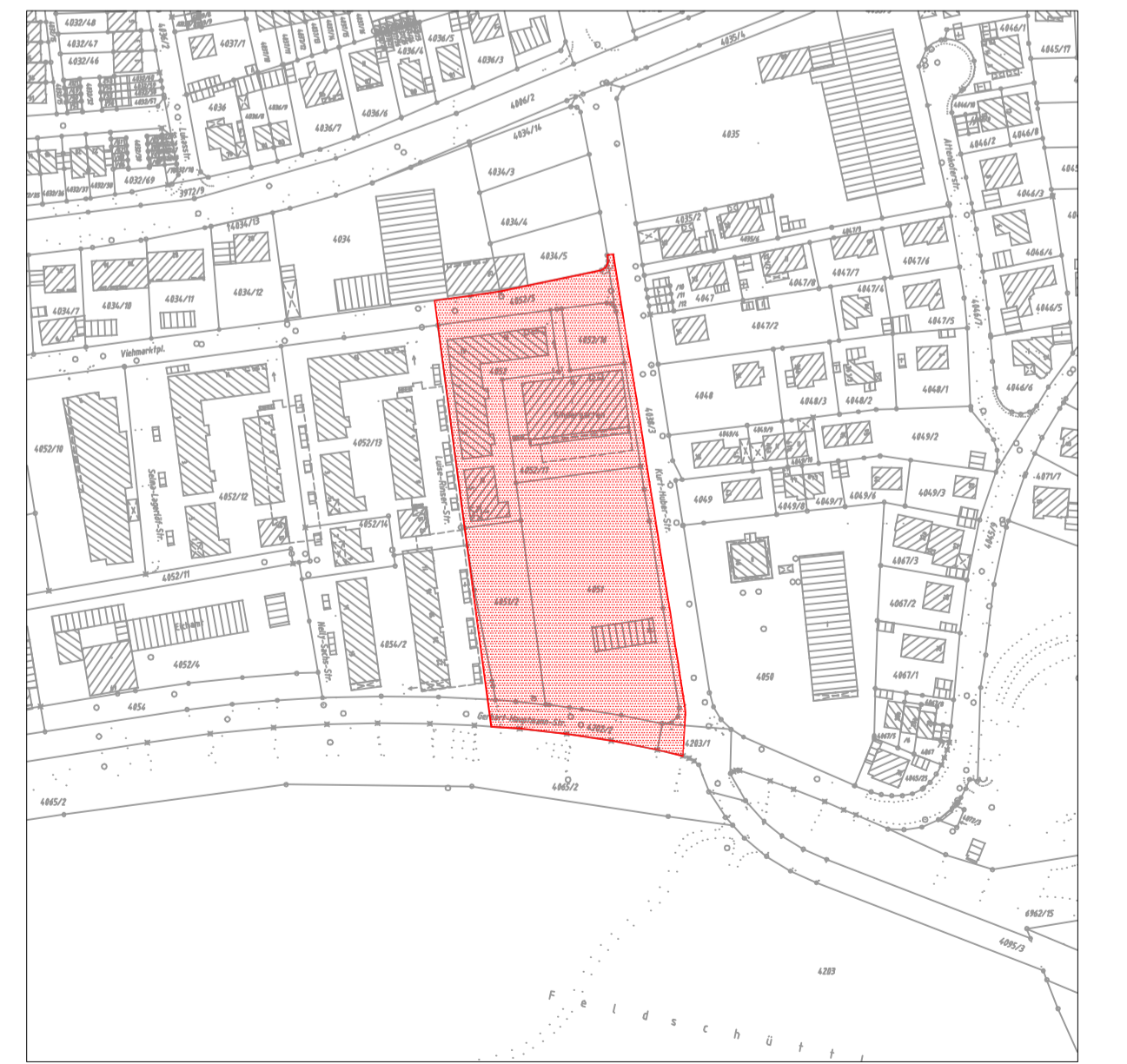
Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2014  
NW 30-4.1 und 30-4.2  
Maßnahmen: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 166 III - "An der Donau - BA IV bis VI"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	12.01.2015	Wa	612 Lie	U. Brand
	10.06.2015	Wa/LA	612 Ra	
	18.12.2015	Wa/LA	612 Ra	