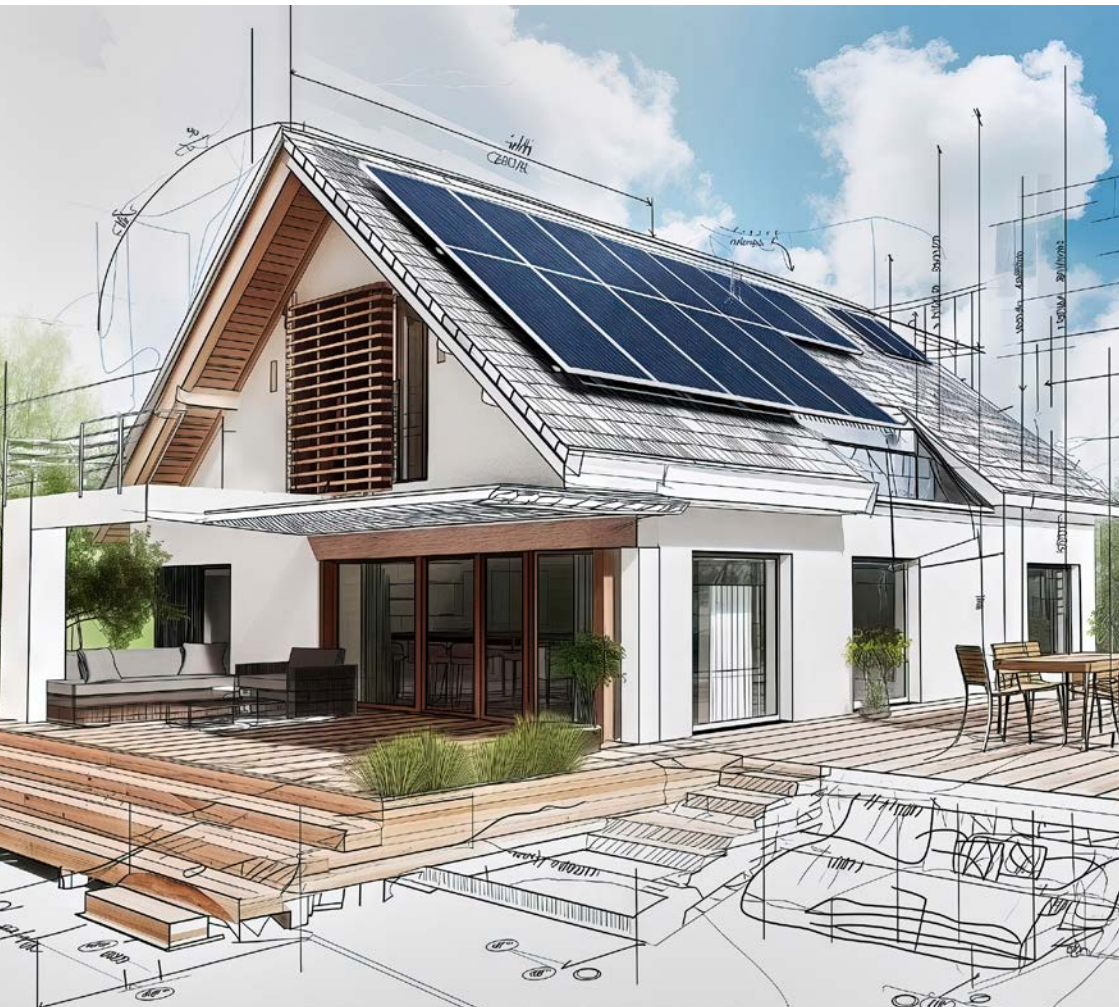




Stadt Ingolstadt
Bauordnungsamt



Informationen zur Baugenehmigung



Sehr geehrte Bauherrinnen und Bauherren*,

Ihr Bauvorhaben wurde genehmigt. Bitte beachten Sie sorgfältig evtl. vorhandene Roteinträge in den genehmigten Plänen sowie die festgesetzten Nebenbestimmungen (insbesondere Bedingungen und Auflagen). Unabhängig vom Inhalt der Baugenehmigung müssen stets die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bayerische Bauordnung, ggf. für das Bauvorhaben einschlägige Bebauungsplanfestsetzungen sowie städtische Satzungen genau beachtet werden.

Bitte beachten Sie, dass die o.g. Regelungen auch bei der Errichtung von verfahrensfreien Bauvorhaben wie Einfriedungen, Terrassenüberdachungen und kleineren Nebengebäuden, die nach Umsetzung des genehmigten Bauvorhabens realisiert werden, zwingend einzuhalten sind. Die Verfahrensfreiheit von Bauvorhaben entbindet nicht von der Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften..

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei der Ausführung aller Bauvorhaben vorrangig der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich ist. Aus diesem Grund machen wir Sie besonders auf folgende Punkte aufmerksam:

Kontakt
Stadt Ingolstadt
Bauordnungsamt
Rathausplatz 5, 85049 Ingolstadt
Telefon: 0841 305-2222
E-Mail: bauordnungsamt@ingolstadt.de

*Aus Gründen der Lesbarkeit wird im Weiteren bei Personen- und Berufsbezeichnungen die männliche Form gewählt. Dabei ist jedoch auch immer die weibliche Form mitgemeint.

1. Beginn der Bauausführung

Die Genehmigung enthält keine uneingeschränkte Baufreigabe. Mit der Bauausführung einschließlich des Baugrubenaushubes darf erst begonnen werden, wenn alle neben der Baugenehmigung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Gestattungen/Erlaubnisse wirksam erteilt worden sind.

2. Anzeige des Baubeginns

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn mindestens eine Woche vorher der Stadt Ingolstadt schriftlich mitzuteilen (Art. 68 Abs. 7 BayBO).

Bitte beachten Sie, dass bei Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) der Stand sicherheitsnachweis durch einen Prüfsachverständigen oder ein Prüfamt geprüft werden muss. Die Stadt Ingolstadt (Bauordnungsamt) bestimmt als untere Bauaufsichtsbehörde den Prüfsachverständigen und beauftragt diesen. Der Bauherr ist verpflichtet, vor Ausführung der Baumaßnahme, beim Bauordnungsamt den beabsichtigten Baubeginn rechtzeitig anzuzeigen, damit der erforderliche Prüfauftrag erteilt werden kann.

Des Weiteren ist der Baubeginn mindestens eine Woche vor Baubeginn den Ingolstädter Kommunalbetrieben (Bereich Entwässerung) mitzuteilen.

3. Bauherrenwechsel

Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Stadt Ingolstadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen (Art. 50 Abs. 1 BayBO).

4. Geltungsdauer der Baugenehmigung

Soweit in der Baugenehmigung keine andere Frist bestimmt ist, erlischt die Genehmigung, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung nicht mit der Ausführung des Vorhabens begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Genehmigung (Art. 69 Abs. 1 BayBO).

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann auf schriftlichen Antrag um bis zu vier Jahre verlängert werden (Art. 69 Abs. 2 BayBO), wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Stadt Ingolstadt eingegangen ist.

5. Bautafel und Bereithaltung von Unterlagen auf der Baustelle

Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen (Art. 68 Abs. 7 BayBO). Bei der Bauausführung hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (Art. 9 Abs. 3 BayBO).

6. Bauüberwachung

Im Rahmen der Bauüberwachung ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

Die mit dem Vollzug der Bayerischen Bauordnung beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten (Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO).

7. Nutzungsaufnahme

Der Bauherr hat die beabsichtigte Nutzungsaufnahme einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vor der Aufnahme der Nutzung der Stadt Ingolstadt (Bauordnungsamt) anzuzeigen. Mit der Anzeige sind die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen vorzulegen.

Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind. Bitte beachten Sie, dass vor der Nutzungsaufnahme für die Abwasserentsorgungsanlage den Ingolstädter Kommunalbetrieben eine Dichtheitsprüfung vorzulegen ist.

Die Nutzungsaufnahme darf nicht vor dem in der Anzeige der Nutzungsaufnahme bezeichneten Zeitpunkt erfolgen.

8. Abweichen von den genehmigten Plänen

Sofern bei der Bauausführung Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen beabsichtigt werden, bedürfen diese der vorherigen Genehmigung der Stadt Ingolstadt. Eine nicht genehmigte planabweichende Bauausführung führt zu einer Baueinstellung durch die Stadt Ingolstadt (Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchst. a BayBO)

9. Unterirdische Versorgungsleitungen

Durch Bauarbeiten dürfen unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen nicht beschädigt werden. Der Bauherr ist verpflichtet, vor Baubeginn die Lage unterirdischer Strom-, Erdgas-, Fernwärme-, Wasser-, Entwässerungs-, Fernmelde- und Erdungsleitungen festzustellen. Versorgungsleitungen liegen nicht nur in öffentlichen Straßen und Wegen, sondern auch häufig in Privatgrundstücken. Deshalb ist es unumgänglich, Einsicht in die Trassenpläne der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH (Leitungsschutzanweisungen der SWI Netze GmbH sind zu beachten!) bzw. des Fernmeldeamtes zu nehmen. Eine Kanalauskunft muss bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben beantragt werden. Beschädigungen an Versorgungsleitungen können zivil- und strafrechtliche Folgen haben.

10. Genehmigung der Entwässerungsanlagen

Die Genehmigung für den Bau der Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR zu beantragen. Die Genehmigung sowie Prüfung der Entwässerungsanlage erfolgt gemäß § 10 und § 11 der Entwässerungssatzung durch die INKB. Die Belange der Entwässerung können maßgebend Einfluss auf die Bebaubarkeit des Grundstücks – insbesondere bei hoher Flächenausnutzung und beim Bau von Tiefgaragen – haben.

Dies betrifft insbesondere:

- die Niederschlagswasserbeseitigung mit Versickerungsgebot,
- die Kanalhydraulik bei Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation.

11. Bauwasserhaltung / Grundwasserabsenkung

Sofern aus der Baugrube Grundwasser beseitigt werden muss, ist hierfür die Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserrechtsbehörde (Umweltamt) zu beantragen. Nach Erhalt dieser Genehmigung ist der Beginn der Bauwasserhaltung bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben anzuzeigen. Gerne beraten Sie die Ingolstädter Kommunalbetriebe zu möglichen Ableitungen des Grundwassers.

12. Baustrom / Bauwasser

Zur Versorgung der Bauphase mit Baustrom (vorübergehend angeschlossene Anlage) können Sie diese bei der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH anmelden (Tel.: 0841 80-4166). Für die Installation zur Versorgung der Baustelle mit Wasser wenden Sie sich an die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, die im Auftrag der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR einen provisorischen Bauwasseranschluss erstellt. Die Versorgung der Baustelle mit Wasser kann auch über ein Standrohr erfolgen, das Sie bei den Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH erhalten (Tel.: 0841 80-4175 oder -4176).

13. Grundwasserhaushalt

Beim Eingriff von großen Baukörpern (Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen) in den Grundwasserkörper ist der Nachweis zu führen, dass vom Baukörper keine schädlichen Auswirkungen auf den Grundwasserstrom mit negativer Beeinflussung der umliegenden Bebauung zu befürchten sind. Hierbei ist insbesondere der Grundwasseraufstau im Anstrombereich zu nennen.

Informationen zu Grundwasser erhalten Sie über das Grundwasserportal der Ingolstädter Kommunalbetriebe (<http://www.in-kb.de/Wasser/Grundwasser/>)

14. Überbauung und Überpflanzung von Netzanschlüssen

Aus sicherheitsrechtlichen Gründen muss der Zugang zu den Netzanschlussleitungen jederzeit möglich sein. Deshalb ist es nicht gestattet, Netzanschlüsse inkl. des Übergabeschachtes durch das Errichten von Gebäuden zu überbauen, Materialien darauf zu lagern oder mit Bäumen zu überpflanzen. Der Um- bzw. Rückbau einer nachträglichen Überbauung oder Überpflanzung ist mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand für den Haus- bzw. Grundstückseigentümer verbunden.

15. Netzanschlussleitungen

Für die Beantragung von Netz-, Strom-, Erdgas-, Fernwärme- und Wasseranschlüssen wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter des technischen Vertriebs der Stadtwerke Ingolstadt (Tel.: 0841 80-4145 oder -4142). Die Lage, als auch die Größe und Ausstattung der Hausanschlussräume sind bei der Beantragung der Netzanschlüsse abzustimmen.

16. Wasser- und Kanalanschlussleitungen

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Wasser- und der Kanalanschlussleitung ein Mindestabstand von einem Meter in der Waagrechten einzuhalten ist. Die Wasserleitung darf nicht tiefer als der Schmutzwasserkanal verlegt werden. Vor Verfüllen der Entwässerungsleitungen muss die Verlegung der Leitungen durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe überprüft werden.

17. Kanal- und / oder Wasserbeiträge

Durch Baumaßnahmen können Kanal- und/oder Wasserbeiträge anfallen. Auskünfte hierüber erhalten Sie bei der INKB (Tel.: 0841 305-3370).

18. Löschwasservorhaltung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasservorhaltung ist bei den Stadtwerken Ingolstadt Netze GmbH, die im Auftrag der INKB tätig ist, die bestehende Kapazität zu erfragen und ggf. auf eigene Kosten herzustellen.

19. Förderungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe bieten eine Förderung für Brauchwassernutzung (Brunnen und Zisternen) an. Informationen dazu finden Sie auf der Homepage der Ingolstädter Kommunalbetriebe.

20. Feuerwehraufstellflächen

Für Personenrettung vorgehaltene Aufstellflächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. Lässt sich eine Aufstellfläche auf öffentlichen Flächen nicht vermeiden, so ist zu beachten, dass ein Breite von 3,50 m sowie ein hindernisfreier Bereich von 2,00 m für Feuerwehraufstellflächen erforderlich ist. Die zum Parken vorgesehenen Flächen auf öffentlichem Grund

können dabei nicht als hindernisfreier Bereich angesehen werden. Des Weiteren hat der Bauherr nachzuweisen, dass die benötigten Flächen (Geh- und Radwege, Grünflächen etc.) den Belastungen, die von der Feuerwehr für das Aufstellen der Drehleiter gefordert werden, standhalten.

21. Änderungen im öffentlichen Bereich

Änderungen im öffentlichen Bereich wie Randsteinabsenkungen, Aufgrabungen, etc. sind mit dem Tiefbauamt- Straßenunterhalt – abzustimmen. Alle Umbauten im öffentlichen Raum gehen zu Lasten des Antragstellers.

22. Randsteinabsenkungen

Randsteinabsenkungen sind gesondert beim Tiefbauamt (Sachgebiet Straßenunterhalt) zu beantragen.

23. Tiefgaragen

Sollte das genehmigte Vorhaben mit einer Tiefgarage ausgeführt werden, sollte darauf geachtet werden, dass bis zu einer Höhe von 20 cm über der Höhe des angrenzenden Straßenrandes kein Oberflächenwasser von der Straßenoberfläche in die Tiefgarage eindringen kann. Alternativ könnte die Höhe auf 5 bis 10 cm reduziert werden, wenn durch mobile Absperrelemente die Tiefgarage gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt wird und der Aufbau der Elemente gewährleistet werden kann.

24. Lärmschutz

Der Lärmschutz bei Wärme-Pumpen ist dringend zu beachten. Zur Bestimmung des Mindestabstands zum nächsten Immissionsort bzw. des maximalen Schallleistungspegels der Wärme-Pumpe steht der Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt unter nachfolgendem Link zur Verfügung: [lwpapp.webyte.de/](http://wpapp.webyte.de/) Weitere wichtige Empfehlungen und Hinweise sind auf der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und in den dort verlinkten weiterführenden Informationen zu finden: www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm

25. Baumschutz auf Baustellen

Die DIN Vorgaben zum Baumschutz auf Baustellen DIN 18920 und RAS LP 4 sind einzuhalten

26. Allgemeiner Artenschutz

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden.

27. Besonderer Artenschutz

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten dürfen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden. Im Zweifelsfall ist ein Fachgutachten einzuholen und dem Umweltamt vorzulegen.

28. Artenschutz bei Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten ist der Artenschutz (Gebäudebrüter, Fledermäuse) besonders zu beachten. Gegebenenfalls ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und dem Umweltamt (Sachgebiet Naturschutz) zur weiteren Abstimmung und Freigabe vorzulegen.

29. Kontrollierter Rückbau

Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ein (teilweiser) Rückbau eines vor 1990 errichteten Gebäudes erforderlich ist, besteht der Verdacht, dass alte Bauschadstoffe im Baubestand zu verzeichnen sind (z.B. in Bodenbelägen, Dichtungsfugen, Farbanstrichen). Diese können mit Errichtung der Gebäude oder im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen eingebaut worden sein. In diesen Fällen sollten vor Beginn der Rückbauarbeiten ein Gebäudeschadstoffkataster ertsaund mögliche Schadstoffe bewertet werden, um ein Handlungserfordernis sowie ggf. zu beachtende Rechtsvorschriften zu erkennen. Im Zweifelsfall können Sie sich hierzu mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt in Verbindung setzen.

30. Luftreinhaltung bei Abbrucharbeiten

Grundsätzlich ist beim Abbruch der oberirdischen Bausubstanz wie auch der Tiefenenttrümmerung zu beachten, dass aufgrund der naheliegenden Bebauung lärm-, erschütterungs- und staub-emissionsarme Arbeitsverfahren anzuwenden sind. Die angrenzenden Verkehrswege sind zu sichern. Staubemissionen sind durch vorheriges Bewässern der abzubrechenden Bauteile und künstliche Befeuchtung der Abbrucharbeiten zu verhindern. Grundsätzlich ist durch ausreichende Befeuchtung zu gewährleisten, dass Staubemissionen beim Beladen von Lkw sowie beim Befahren des Abbruchgeländes vermieden werden. Weiterhin ist eine Verschmutzung der angrenzenden Straßen durch die das Abbruchgelände verlassenden Lkw zu vermeiden. Verschmutzungen der öffentlichen Straßen durch Baufahrzeuge sind durch einen ausreichenden Einsatz von Kehrfahrzeugen o.ä. zu beseitigen. Die Maßnahmen zur Staubminderung sind als ausreichend anzusehen, wenn keine deutlich sichtbare Staubentwicklung festzustellen ist.

Falls im Rahmen der Abbrucharbeiten relevant, sind die technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 (Asbest) und TRGS 521 (Mineralwolle) sowie die LAGA-Mitteilung 23 (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechend einzuhalten.

Bei der Entsorgung der im Rahmen der Abbruchmaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Überlassungspflichten an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt) bzw. die GSB Sonderabfall-Entsorgung Bayern GmbH zu beachten.

31. Vorsorgender Bodenschutz

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie §1a Abs. 2 Baugesetzbuch hingewiesen.

- Dem Schutz des Bodens soll mit einfachen Mitteln wie z.B. durch den Einsatz von Baggermatratzen, Kettenfahrzeugen sowie die Durchführung der Baumaßnahmen nur bei trockener Witterung und trockenem Boden nachgekommen werden
- Oberbodenmieten dürfen eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
- Die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) sind nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederherzustellen.

32. Kampfmittel

Die Stadt Ingolstadt und die Umgebung wurden im zweiten Weltkrieg bombardiert. Daher besteht im Raum Ingolstadt bei Eingriffen in den Boden ein Gefährdungspotential durch Kampfmittel der Wehrmacht und deren Kriegsgegner. Die Verantwortlichkeit für die Beseitigung konkreter Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, liegt in Bayern beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Zur Aufklärung des Kampfmittelpotentials auf dem Baugrundstück können im Rahmen vorsorglicher Maßnahmen Fachfirmen beauftragt werden. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter: www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php

33. Bauen im Wasserschutzgebiet (z.B. Etting, Oberhaunstadt)

In Ingolstadt gibt es vier Wasserschutzgebiete. Sollte Ihr Bauvorhaben in einem dieser Gebiete liegen, ist die jeweilige Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Insbesondere der Bau von Kellern und Tiefgaragen ist in bestimmten Bereichen untersagt. Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.ingolstadt.de/Leben/Umwelt-Natur-Klima/Boden-Gewaesserschutz oder direkt beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt (umweltamt.gewaesserschutz@ingolstadt.de; Tel.: 0841 305-2541).

34. Bauen im Überschwemmungsgebiet (z.B. Donau, Mailing Bach)

Bauen im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich untersagt. Bitte informieren Sie sich hierzu beim Umweltamt (umweltamt.gewaesserschutz@ingolstadt.de; Tel.: 0841 305-2541).

35. Pflicht zum Radonschutz bei Neubauten

Bei Neubauten sind die Anforderungen des gesetzlichen Radonschutzes zu beachten. Informationen hierzu enthält das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter: <https://www.bestellen.bayern.de/lfu-stra-00065>.

