Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A
" Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker "

Rechtsgrundlagen

1. 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.
2. 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.
3. 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).
4. 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).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen

Im SO sind zulässig:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm, wobei die Verkaufsflächen sich auf die Sortimente
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - sonstige Güter des täglichen Bedarfs,
  - Non-Food-Artikel des kurzfristigen täglichen Bedarfes sind, als Randsortimente bis max. 10 % der VKF zulässig.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen, Geschäfts- und Bürobedarf

Dabei sind in diesem Bereich nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des wirksamen Bauschutzbereichs oder für die eine Befreiung in Einzelfall von der Hindernisbegrenzungsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im WA sind zulässig:
- Wohngebäude (§ 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im WA sind nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des weiteren Schutzzone erfüllen oder für die eine Befreiung in Einzelfall von der Hindernisbegrenzungsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	**GRZ** z.B. 0,4
Geschossflächenzahl	**GFZ** z.B. 0,5
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	z.B. II
Grundfläche des Hauptbaukörpers	GR
Maximal zulässige Grundfläche in m² Anrechenbargebäude Gebäude zählen als eine GR.	

3. Bauweise

o	offene 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.
	zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser abhängig von der Grundstücksgröße
	Mehrfamilienhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Im SO werden die zulässigen Abstandsflächen auf h/4 festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern:	mind. 500 m²
bei Doppelhäusern:	mind. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
bei Mehrfamilien-Häusern:	mind. 750 m²

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern:	max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, abhängig von der Grundstücksgröße: bis 600 m² - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m² Größe mind. 600 m² - zulässig sind 2 WE
bei Doppelhäusern:	max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
bei Mehrfamilien-Häusern:	keine Beschränkung der Wohneinheiten

7. Wand- / Firsthöhe

WH	Wandhöhe, bei II	max. 6,50 m
	bei II als Staffelgeschoss	max. 7,50 m
	bei III	max. 9,50 m
FH	Firsthöhe, bei II	max. 9,50 m

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist bei II Vollgeschossen ein Staffelgeschoss zulässig, wenn die Staffelgeschossfläche unter ⅔ des darunterliegenden Geschosses beträgt und die Ausseenwände allseitig mind. 50 cm zurück gesetzt werden. Die maximal zulässige GFZ ist einzuhalten.

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika .

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Flachdach die Oberkante der auskragenden Daches.
Bei Flachdächern ist als Firsthöhe die jeweils zulässige Wandhöhe an der Oberkante der Attika anzusetzen.

8. 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 Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3 m breiten Grundstücksstreifen zur freien Landschaft zulässig.
Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Garagen, Ausgenommen sind Einfriedungen, für die gilt B. Nr. 3

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand von 5,00 m und einen Abstand von 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen im geförderten Wohnungsbau wird auf 1,21 (1,2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) festgesetzt.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche, vorhanden
	Straßenverkehrsfläche, geplant
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
	Grünzeichen mit Parkflächen und möglichen Baumstandorten
FuR	Fuß- und Radweg, geplant
F	Fußweg, geplant
	Flurweg
	Sichtdreieck Der Bereich ist von jeglichen sichtbehinderden Elementen freizuhalten. Bewuchs zwischen 0,80 m bis 2,50 m ist zu entfernen.

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

10. Ein- und Ausfahrten

▲	Ein- und Ausfahrten siehe Absatz B.10

11. Flächen für Versorgungsanlagen

	Trafostation
	Leitungsschutzzonen mit Gas- und Leitungsrecht Breite 3,5 m zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR
U	Überflurhydrant, geplant

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungsrissen freizuhalten.
Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- sowie Oberflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen in Abstimmung mit der Feuerwehr Ingolstadt gemäß den Arbeitsblatt W 331 der Fassung vom 01.12.2006 anzuordnen.

Notwendige Feuerwehrzu- und -umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Juli 1998 vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

12. Grünordnung

	Grünfläche, öffentlich
	Grünfläche, privat
	Straßenbegleitgrün
	Bäume, Bestand
	Bäume, Bestand (nicht vermessen)
	Bäume, zu pflanzen
	Gehölzpflanzung, Bestand
	Bäume, zu entfernen
	Kinderspielplatz

Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 16.114 m² werden wie folgt nachgewiesen:

4.843 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

Gestaltungsbeschreibung : Extensivwiese sowie Pflanzung von einzelnen Gehölzgruppen mit Bäumen der heimischen Laubgehölzvegetation, die aus autochthonem Pflanzenmaterial bestehen

11.271 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	Gestaltungsziel - bereits umgesetzt
Weiherbetten	2178	2.000 m² anrechenbar: 3.134 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechter Laubwald
Weiherbetten	2177	5.940 m² anrechenbar: 3.532 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechter Laubwald
Weiherbetten	2178	4.890 m² anrechenbar: 1.695 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechter Laubwald
Weiherbetten	2180	8.754 m² anrechenbar: 1.474 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechter Laubwald
Neuhitz	1290	14.824 m² anrechenbar: 10.237 m², davon Teilfläche von 1.418 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechter Laubwald

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **16.114 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen	**13.949 m²**
- Verkehrsflächen	**2.565 m²**

14. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieversorgung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Holz erlaubt.
Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

15. Lärmschutz

Schallschutzmaßnahmen (aktiv oder passiv) an den Fassaden und zum Schutz der Freiräume die weniger als 25 m von der Straßenachse entfernt liegen

Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 sind einzuhalten. Lärmintensive Einrichtungen wie Anlieferzone, Lüftungsanlagen, Heizung, Kühlaggregate, Müllentsorgung oder ähnliches sind an den vom WA abgewandten Seiten anzuordnen.
Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr begonnen werden. Konkrete Auflagen zu erforderlichen Schallschutz- maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung vom Umweltamt gestellt.

16. Altlasten

Die Aushubarbeiten sind im Bereich des ehemaligen Bahndammes durch ein geeignetes Institut fachtechnisch zu begleiten.
Der Gleiskoerper sowie der Unterbau sind separat auszuheben, zu beproben und zu analysieren. Die Entsorgungswege (nach Abstimmung zwischen Umweltamt und WVAN) zu untersuchen und anschließend ordnungsgemäß zu verwerten und zu entsorgen.
Die Kontaminationsmerkmale ist mittels Schi- und Flaintenpeilungen durch einen Gutachter zu belegen.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Diese sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

18. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

bei III	nur Flachdach zulässig
im SO	Pultdach oder Flachdach

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.

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

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Die Verwendung von Reflektionsstoffen (z.B. Kupfer-, Zink- oder Bleibedachungen) ist nicht zulässig. (Wasserschutzgebiet)

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Schnittlinieseitzung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.
Aneinander gebaute Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als sockellose transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken höher als 1,30 m sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, zu öffentlichen Grünflächen) und zur freien Landschaft bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. (die Hinweise Nr. 6. sind zu beachten)
Sockelmauern sind nicht zulässig. Ausgenommen sind 0,15 m hohe Sockelleisten (wie z. B. Gabionen, Mauern o.ä.) sind zwischen privaten Grundstücken nur zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abständen bodenseitig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im SO auf Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.
Auf dem jeweiligen Grundstück ist pro 2000 m² Grundstücksfläche max. 1 freistehender Werbeträger bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig. (die Hinweise Nr. 6. sind zu beachten)

5. Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.
Als Auffüllmaterial darf nur unbelastetes Erdaushub oder unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb des Grundstückes auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplanumgriffs als auch zu den angrenzenden, bebauten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten in Einzelfällen Stützmauern oder Auffüllungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Hydrogeologische Festsetzungen

Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszubilden und Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in wasserundurchlässigen Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können im Einzelfall (je nach Lage) Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser nicht möglich sein. Ein Bodenaustausch kann unter Umständen erforderlich sein.
Aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände ist eine Bauwasserhaltung erforderlich.
Die Baugrundverhältnisse untersuchten der Firma IFUWA sind bei der Planung und Ausführung zu beachten. Die Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzusehen.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung
Alle Bauvorhaben sind vor Baubeginn an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage einzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Hausanhängen, Zisternenbehälter und Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind gegen Rückstau durch Hebeanlagen zu sichern. Die Rückstauebene liegt 0,10 m über der höchst maßgebenden Rückstaukante auf dem nächst tiefergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.
Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 "Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen" bei dem 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 beeinträchtigen bzw. gefährden. Deshalb sind die Grundstückseinschlüsse für die Entwässerung (Lehungen einschließlich Anschlussschacht) den dem öffentlichen Entwässerungsnetz zugeordneten Kanalschächten (Revisionsschächten) so anzulegen, dass sie jederzeit für die Aufbereitung des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überbaut werden.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versickerung der Gebäudedächer ist aus der Sicht des Bodenschutzes soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
Die Versickerung der Niederschlagswässer (Regen- und Schmelzwasser) ist anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern oder ordenwidig zu nutzen. Damit die Versickerung ordnungsgemäß funktioniert, sind die Versickerungsanlagen entsprechend zu bemessen und zu werden. Einer Einleitungen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, den Sickerwegen vollständig auszutauschen und sickerungsgemäß zu ersetzen. Die Zuordnung der LAGA - Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenuntersuchungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

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. Im weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A117 und A118 zu berücksichtigen.
Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2008 sowie auf die Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2008, verwiesen. Ebenso ist die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Am Kreuzäcker" vom 11.06.2012 zu beachten.

3. Grundwasser/Bodenverhältnisse
Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbauteilen sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Kelleröffnungen sind oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuordnen.

4. Bauwasserhaltung
Sollten sich in Zuge von Bauarbeiten Grundwasseraufschlüsse ergeben, sind diese unverzüglich der Unteren Wasserrechtsbehörde anzuzeigen. 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 Gebührenersatz erhoben.

5. Drainagieleitungen
Eventuell vorhandene Drainagesammler und Drainageleitungen sind an den angrenzenden Grünflächen abzuschließen und in einem Schacht zusammenzuführen. Die Funktionsfähigkeit des Systems darf nicht nachteilig beeinflusst werden.

6. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone
Bis zur geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze sind die Regelungen zur Bauverbotszone bzw. zur Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.
Innerhalb der Bauverbotszone (bis 20 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahndecke) ist die Errichtung von Hochbauten verboten.
Innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist für die Errichtung baulicher Anlagen die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

7. Brandschutz
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
- DIN 1222, DIN 14184, DIN 14090

Zu Gebäuden mit mehr als 4 Obergeschossen ist 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 BayBO 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 BayBO 2008).

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Detaillierte Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

8. Regenerative Energieversorgung
Bei der Sicherung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

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

10. Ein- und Ausfahrten
Die Einbindung 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 Stellzüge im öffentlichen Straßenraum führt.
Die Ausnahmeregelung für die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in diesem Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

11. Vorsorgender Bodenschutz
Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verschlämmung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

IV. Zeichnerische Darstellung

1.		Bauk0rper mit Nebengebäude, vorhanden
2.		Bauk0rper, vorgesehen
3.		Grundstücksgrenzen, vorhanden
4.		Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5.		Grundstücksgrenzen, geplant
6.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/Bauweise
7.	z.B. 417	Flurstücksnummern, vorhanden
8.		geplante Maße in Metern
9.		Hofeinfahrte
10.	Nutzungsschablone	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	Dachform
überbaubare Grundstücksfläche	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Stand November 2011
NN 32-4, 33-5
Maßeinheiten: Planerstellung zur Maßeinheitsnorm nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit, Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 611 A "Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker"

PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITEN	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
	01.01.2013	Wa / IA	612 Le	Li. Brand
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	20.01.2016	Wa / IA	612 Ru	
	20.06.2016	Wa / IA	612 Ru	

Verfahrensstand: **Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **611 A** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

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 Planzeichenverordnung (PlanV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr.611 a im Bereich **"Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker"**

als
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. **611 A** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt öffentlich ausgelegt. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt erhobenen Bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgeführte Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister