Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 "Zuchering - Donauäcker"

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 24141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
   Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Übertragungsvorschriften aus §§ 233 Abs.1 und 245c Abs. 1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften geführt.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2a des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch zuletzt durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

   WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

   MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
   Nicht zulässig ist Tierhaltung an landwirtschaftlichen Zwecken.
   Nebenanlagen für die Kleintierhaltung nach § 5 Abs.3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig.

   SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.
   Die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist auf max. 1.800 m² beschränkt.
   Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten:
   - Nahrungs- und Genussmittel
   - sonstige Güter des täglichen Bedarfes,
   - Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfes sind, als Randsortimente bis max. 10 % der VKF.

2. Maß der baulichen Nutzung

   max. Grundflächenzahl **GRZ** z.B. 0,5

   max. Geschossflächenzahl **GFZ** z.B. 0,45

   höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. III

   Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen mit sickerfähigen Oberflächenbelag (z.B. Rasenfugen) kann zugelassen werden.

   Im WA werden die in den Gebäuden integrierten Räume für Gemeinschaftseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, Gewerbebetriebe, die nach ihrer Art den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sowie der Berechnung der Geschossfläche (GF) nicht berücksichtigt.
   Darüber hinaus werden im WA die Flächen für Aufzüge ebenfalls bei der Berechnung der GF nicht berücksichtigt.

   ◄-►-► Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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.

   Einzelhäuser zulässig

   Mehrfamilienhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

   Baugrenze

   Der Baugrenze für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Geh- und Radwegbinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugrenzenfestsetzung festgesetzt.

5. Mindestgrundstücksgröße

   bei Einzelhäusern: mind. 600 m²
   bei Mehrfamilienhäusern: mind. 800 m²

6. Wohneinheiten

   bei Einzelhäusern: 2 Wohneinheiten zulässig
   bei Mehrfamilienhäusern: keine Beschränkung der Wohneinheiten

7. Wand-/ Firsthöhe

   WH Wandhöhe, z.B. max. 6,50 m

   FH Firsthöhe, z.B. max. 10,00 m

   Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Geh- und Radwegbinterkante.
   Als Wandhöhe gilt das Maß, vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach der Oberkante Attika.
   Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. First bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.
   Bei Flachdächern ist als Firsthöhe die jeweils zulässige Wandhöhe an der Oberkante der Attika anzusetzen.
   Bei Dachaufbauten/Dachflächenfenstern/Dachterrassen darf max. 0,50 m über den Bezugspunkt liegen.

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

   Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

   Umgrenzung von Flächen für Mülltonnenlager für WA

   Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünstreifen, den Flächen für den Hochwasserschutz, den Ausgleichsflächen und einen 2,5 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
   Nebenanlagen für die Kleintierhaltungsgebäudes sind nach II.4 im festgesetzten privaten Grünstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, außerhalb der Sichtdreiecke, zulässig.
   Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebiets mit Energie sind im festgesetzten privaten Grünstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, außerhalb der Sichtdreiecke, zulässig.
   Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

   öffentlicher Straße, bestand

   öffentlicher Geh- und Radweg, verwunden

   öffentliche Straße, geplant

   öffentlicher Geh- und Radweg, umzubauen

   Straßenbegrünung

   Sichtdreieck
   Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderung
   Im Bereich der Schnittfläche entlang der Wiechertinger Straße sind Anpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
   Im Bereich der Schnittfläche entlang des Geh- und Radweges sind Anpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
   Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.
   Bestehende Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind auf 0,8 m zurückzuschneiden oder ggf. zu entfernen.

10. Ein- und Ausfahrten

    Einfahrtsbereich
    Ein- und Ausfahrtsbereich

11. Flächen für Versorgung

    Fläche für Abfallentsorgung oder Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation, geplant).

    Überflurhydrant, geplant

    20 kV-Freileitung
    Die Schutzzonenbreite beträgt beiderseits je 4,0 m (= 8,0 m insgesamt). Innerhalb dieses Streifens sind Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen vor der Umsetzung der Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenmünster, zur Stellungnahme vorzulegen.

    Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grundstücks- und von Leitungsrassen freizuhalten.

    Die Versickerstränke werden zur Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit in Zäune bauen integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.

    Für das Baugebiet ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

12. Grünordnung

    Straßenbegleitgrün

    Grünfläche

    Gehölzpflanzungen, vorgeschlagen

    Bäume, zu erhalten

    Bäume, vorgeschlagen

    Bäume, zu entfernen zu versetzen

    Die Flächtdächer des Supermarkt-Gebäudes und der Mehrfamilienhäuser sowie die Dachflächen von Tiefgaragenentlüftern sind zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen (beispielsweise Aufzugsschacht).
    Es ist ein Substratstärkebereich auf Tiefgaragen muss mindestens 60 cm betragen.

    Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über Baumstandorte der FGSV sind zu beachten. Bei der Entsorgungsleitungen des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

13. Ausgleichsflächen

    Die notwendigen Ausgleichsflächen von **6.335 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

    Ausgleichsflächen

    1.399 m² innerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Buchstäbe	Fläche	ders. Nutzung	Gestaltungsziel
Zuchering	A	492 m²	landwirtschaftliche Nutzung	Obstgarten
Zuchering	B	817 m²	landwirtschaftliche Nutzung	Feuchtwiese mit einzelnen Gehölzgruppen

    5.016 m² außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	ders. Nutzung	Gestaltungsziel
Zuchering	202	4.095 m² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Laubmischwald, Extensiv-wiesen, Strauchpflanzgürtel, Rohbodenstandorte
Gaimersheim	2949	921 m² (Teilfläche)	Fichtenforst	Laubmischwald

    Hinweis:
    Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **6.329 m²** (Sammelausgleichsmaßnahme) teilt sich wie folgt auf:

    - Wohnbaufläche (WA, MD, SO) **5.805 m²**
      - Dorfgebiet, anre-messen 0,10 **1.413 m²**
      - Eingriffsgebiet, anre-messen 0,10 **2.139 m²**
    - Allgemeines Wohngebiet **2.017 m²**
    - Verkehrsflächen **524 m²**

14. Immissionsschutz/ Emissionsschutz

    Es gelten die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998. Die Immissionsrichtwerte gewerblicher Nutzungen dürfen in der Summe folgende immissionswirksamen flächenbezogenen

Immissionsort	Tagbezogen 06:00 - 22:00 Uhr	Nachtzeit 22:00 - 06:00 Uhr
Wohnhäuser östlich Wiechertinger Straße (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Nachbarschaftsraum „Kreyßlschmiede"	55 dB(A)	40 dB(A)
Wohnhäuser Bauernhof, Fichtenstraße	60 dB(A)	45 dB(A)

    Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

    Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen sowohl für die Hofseite als auch für den Verbrauchermarkt höchstens 60 dB(A)/m² zur Tag- und 45 dB(A)/m² zur Nachtzeit erreichen.

    Im Zusammenhang mit der Errichtung und Betrieb des Verbrauchermarktes ist besonders Augenmerk auf einen geeigneten Aufstellort der Kühlaggregate, die Situierung der Anlieferungszonen und durch mögliche nächtliche Anlieferungen verursacht Geräusche zu legen. Die Errichtung der oben genannten Schallschutzmaßnahmen ist der Nachweis eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

    Die Fenster an straßenzugewandten Fassaden von Aufenthaltsräumen sind mindestens der Schallschutzklasse 3 und ggf. mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten. Die exakte Bestimmung der Schallschutzklasse ist nach DIN 4109 für jedes Gebäude und Gebäude kann im Rahmen der Baugenehmigung vom Bauherrn bzw. vom ausführenden Planungsbüro mittels der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 bestimmt werden.

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

15. Flächen für den Hochwasserschutz

    Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, siehe Hinweis III 2

    Die festgesetzte Fläche für den Hochwasserschutz (HQ 100 + 0,5 m Freibord) ist mit einer 2,50 m hohen Fachwerke kann davon im Einzelfall Ausnahmen zulassen, sofern dies mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

16. Versickerung

    Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

    Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten unliegender Grundstücke verlegert werden.

17. Denkmalschutz

    Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Bodeneingriffen jeder Art und für die Freigabe zur Bebauung ist die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
    Art. 7 Abs. 2 DSchG bestimmt, nur unter qualifizierter archäologischen 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

   FD Flachdach
   Als Flachdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 7° zulässig.

   SD Satteldach

   DN Dachneigung, z.B. 12 - 45°

   Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.

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

   Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig.
   Dacheinschnitte sind unzulässig.

   MD / SO Für Gebäude die auf die östliche Seite der Baugrenze gebaut werden, weil nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 m zugelassen.
   In Übrigen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

   WA Für Gebäude im WA sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend die Verringerung der Abstandsflächen auf 0,6 H, mindestens 3,0 m zugelassen.

2. Abstandsflächen

3. Einfriedungen

   Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einem Abstand von 2,00 m zum öffentlichen Geh- und Radweg als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

   Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einem Abstand von 2,00 m zum öffentlichen Geh- und Radweg als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Ausnahmen sind, wie z.B. Gabionen, Maueln o.ä.), sind zwischen privaten Grundstücken nur zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abständen bodenständig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

4. Werbeanlagen

   Werbeanlagen sind im SO nur auf Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
   Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Auf dem gesamten Gelände sind max. 2 freistehende Werbeträger bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.
   Zusätzlich sind auf der Grundstücksfläche maximal 1 Blickt zu je 4 Fahnenmasten zulässig.

5. Auffüllungen und Abgrabungen

   Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zu einer Höhe der jeweiligen mittleren Geh- und Radwegbinterkante zulässig.
   Als Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Bauschutt, Erdaushub, Recyclingmaterial, Schotter, Sichtmaterial) und grundsätzlich nicht zugelassen.

   Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig.

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

   Sollten in Einzelfällen Auffüllungen über das festgesetzte Maß, Stützmauern oder Abgrabungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Hinweise

1. **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**
   Alle Bauvorhaben sind vor Baugenehmigung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Haushaltungen, Zisternenbetriebe und Gärtnerei- bzw. Bauwasser ist der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
   Art. 7 Abs. 2 DSchG bestimmt, nur unter qualifizierter archäologischen Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

2. **Regenwasserbeseitigung**
   Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist die Grundwasserfähre ist aus ökologischer Sicht soweit wie möglich zu vermeiden.
   Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

   Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern. Einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf es nicht, wenn die Anlagen nach den Regeln der Technik angelegt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

   Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach den Regelwerken der DWA, Arbeitsblatt A-138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen zu bemessen. Des Weiteren sind die Vorgaben der TRENGW vom 30.01.2008 (zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu beachten.
   Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten technischen Regeln "TRENGW vom 30.01.2008 (zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser) und die TRENOG vom 30.01.2008 (zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) hingewiesen.

   Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

3. **Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand**
   Der mittlere Grundwasserstand beträgt im Bereich des Plangebiet bei 366,70 müNN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und damit bei dazugehörigen Gebäudeboden beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 2,70 m. Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände auf bis zu 2,10 m bzw. auf 367,30 müNN.
   Simulationen im Grundwassermodell (World Case) für ein 100-jährliges Hochwasser der Sandrach ergeben, dass sich der Grundwasserstand um maximal 0,50 m erhöhen kann. Somit ist mit dem Grundwasserstand bis zu oberflächennahen Überflurungen innerhalb des Großteils des Plangebietes (Fläche für den Hochwasserschutz, siehe Festsetzung I.15).
   In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton vorzusehen. Bauteile, die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, sind auf Auftrieb zu bemessen. Bemessungswasserstände zu liegen kommen, sind wasserdicht umschließen auszubilden. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/ Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

4. **Baugrundverhältnisse**
   Für das Baugebiet wurde durch ein Ingenieurbüro eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 12.05.2016 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. **Bauwasserhaltung**
   Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
   Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und weit darüber Bauwasserhaltung getroffen, sind hierüber alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen Gründen mit der Unteren Wasserbehörde zu erörtern. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht möglich. Eine Kanalisation unterhalb kann, so sind die hydraulischen Rahmenbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädtern Kommunalbetrieben abzustimmen. Für die Ableitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung eine Gebührensatz erhoben.

6. **Regenerative Energieversorgung**
   Bei der Situierung der Bauweise ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

7. **Begrünung**
   Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen. Die Festsetzung Nr. I.12, dass flachgeneigte Dächer bis max. 7° des Supermarkt-Gebäudes und der Mehrfamilienhäuser sowie die Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen sind, bleibt hiervon unberührt.

8. **Altlasten**
   Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

9. **Brandschutz**
   Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
   - DVGW-Regelwerk
   - 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 in Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

   Wenn Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.
   Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der haustechnischen Anlagen frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Detailpläne aufgegen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

10. **Vorsorgender Bodenschutz**
    Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Bestimmungen bei der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grundstücken selbst einzubauen.

11. **Privater Pflanzzwang/Erlen**
    Die Art und der Umfang der Bepflanzung sollte im Vorfeld der Baugenehmigung in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen.

12. **Emissionen**
    Um Verwehungen auf der im Plan als Dorfgebiet gekennzeichneten Fläche zu vermeiden, ist die Lagerung von Heu und Stroh auszuschließen und die Zufahrtswege staubfrei zu halten bzw. bei trockener Witterung zu befeuchten.

13. **Ausgleichsflächen**
    Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs der Grundstücke wird auf die Begründung unter Punkt "1.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" hingewiesen.

14. **Militärischer Bauschutzbereich**
    Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Neuburg/ Donau nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken oder das Aufstellen von Kränen bedarf in diesem Bereich bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziffer 2b LuftVG genannten Begrenzungen der Genehmigung der Militärischen Luftfahrtbehörde.

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2017 vom Stadtrat gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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 (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **932** als Bereich **"Zuchering - Donauäcker"**

als

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **932** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Des ist am ..... in den örtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der am ..... ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Der Erlass des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **932** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 mit 28.08.2017 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 932 - " Zuchering - Donauäcker "

1. Bauknöpe mit Nebengebäude, vorhanden
2. Bauknöpe, vorgesehen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, geplant
5. z.B. 178/25 Flurstücksnummern, vorhanden
6. z.B. 6.0 geplante Maße in Metern
7. Altlastenverdachtsfläche mit Nummer (z.B. ALT 1.6100104), vorhanden
8. Biotopfläche mit Nummer (z.B. IN 1616), vorhanden
9. ÖPNV-Haltestelle, vorhanden
10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform
Wandhöhe	Firsthöhe

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Januar 2017
Nivp 28-7.14, 15, 19 & 20
Maßnahme: Planerstellung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	DACHGEBIET	AMTSLEITUNG
	08.06.2016	Stv.	8122 Rk	vr. Brand
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	25.04.2017	Stv.	8132 Hö	
	13.09.2017	Stv.	8132 Hö	