



# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 P - " LANDESGARTENSCHAU 2020 "**



	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
GARTENAMT/ STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	18.02.2016	KB	67/1	U. Linder/ U. Brand
	16.09.2016	KB	67/1	
	18.09.2017	KB	67/1	

# Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 P wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... 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 (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 114 P im Bereich "Landesgartenschau 2020"

a l s

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. 114 P 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 nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).  
Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Überleitungsvorschriften aus §§ 233 Abs. 1 und 245c Abs. 1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.
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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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 § 2 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 das Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der Baulichen Nutzung



Servicegebäude für technische Anlagen, öffentliche Toiletten, Gastronomie, Lager- und Personalräume

### 2. Maß der baulichen Nutzung



Baugrenze

**GR** Grundfläche 200 m<sup>2</sup>  
**GH** maximale Gebäudehöhe 5 m  
**I** 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze  
**PD/FD** zulässige Dachform Pultdach/ Flachdach  
**o** offene Bauweise

### 3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrten für den landwirtschaftlichen Verkehr

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen



Versorgungsanlagen

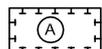
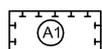
## 5. Hauptversorgungsleitungen

-  unterirdisch (110kV) mit Schutzstreifen
-  unterirdisch (Wasserleitung) mit Schutzstreifen
-  unterirdisch (Telekom) mit Schutzstreifen

## 6. Grünordnung

-  Grünfläche, im gesamten Bereich ist die Pflanzung von Gehölzen möglich.
-  Baum zu erhalten
-  Spielplatz geplant

## 7. Ausgleichsflächen

-  Vorhandene oder an Ort und Stelle verlagerte Ausgleichsflächen der Bebauungs- und Grünordnungspläne BP 114M 'GVZ-Erweiterung' und BP 114E III Teil II mit den Flächentypen extensives Grünland, Solitäräume, Feldgehölze, Rohbodenstandorte, Hochstaudensäume und Sukzessionsfläche in einer Flächengröße von 26.707 m<sup>2</sup>
-  Ausgleichsfläche BP 114M - 11.321 m<sup>2</sup>
-  Ausgleichsfläche BP 114E III Teil II - 15.386 m<sup>2</sup>
-  Neu anzulegende Ausgleichsfläche 1 mit dem Entwicklungsziel Extensivwiese mit einzelnen Gehölzgruppen in einer Flächengröße von 2.497 m<sup>2</sup>, zugeordnet dem BP 114P

Für die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsflächen im Plangebiet der Bebauungs- und Grünordnungspläne 114M 'GVZ-Erweiterung', 114E III Teil II 'Friedrichshofen - westlich Westpark', 114E VI 'Westpark- Erweiterung' werden Ausgleichsflächen auf folgende Grundstücke der Gemarkung Mühlhausen von insgesamt 121.737 m<sup>2</sup> nachgewiesen:

	Flurnummer	439	441
	<b>Aufwertbare Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>37.526</b>	<b>37.526</b>
Zugeordnete Teilausgleichsflächen in m <sup>2</sup> für nebenstehende Bebauungspläne	BP 114 E IV Ä I	15.157	—
	BP 114 E III Teil II	22.369	17.131
	BP 114 M	—	59.172
	BP 114 P	—	7.908

Gestaltungsziel ist die Entwicklung von Extensivwiese mit Seigen (wechselfeuchte Mulden) und Einzelgehölzen.

8. Wasserfläche



Wasserfläche

9. Fläche für Aufschüttungen



Fläche für Aufschüttungen

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grundwassermesspegel Nr. 60



Flächen mit Auffüllungen

## II. Hinweise

### 1. Eingriffe in das Grundwasser

Geplante Grundwasserentnahmen sind wasserrechtlich zu genehmigen und Voruntersuchungen bezüglich des Grundwasserdargebots sind durchzuführen. Auch ist für die Herstellung von Wasserflächen mit natürlichem Grundwasseranschluss ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen. Der Wassergüßgraben ist in seiner Funktion als Entwässerungsgraben zu erhalten.

### 2. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

Die Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 'Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen' bei IN-KB vorzulegen.

Die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) sind aus Sicherheitsgründen innerhalb eines Schutzstreifens von 1 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das DVGW-Regelwerk GW 125 'Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' sowie das Merkblatt über 'Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Schutzstreifen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind einzuhalten. Eventuell erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

### 3. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes ist zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Das Niederschlagswasser ist entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Eine linienförmige (Rigolen) oder punktförmige Versickerung (Sickerschacht) ist nur dann zulässig, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' und Merkblatt M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' in den jeweils gültigen Fassungen zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 'Bemessung von Regenrückhalteräumen' und A 118 'Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen' zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln TRENGW zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bay. Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit) hingewiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden,

Wo es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zu verringern.

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

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

#### **4. Bauwasserhaltung**

Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, sind alle Möglichkeiten einer Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetreibern abzustimmen.

#### **5. Altlasten**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastverdachtsflächen kartiert. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen kontaminierte Bodenbereiche aufgedeckt werden, so sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu informieren.

#### **6. Auffüllungen**

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, etc.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens 'Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken' vom 15.06.2006 zu beachten.

#### **7. Brandschutz**

Die Befahrbarkeit des Geländes mit Feuerwehrfahrzeugen ist zu ermöglichen. Die Richtlinie 'Flächen für die Feuerwehr' ist hierbei zu beachten.

Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der 'Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr' vorzusehen. Diese Richtlinie einschließlich der dazu gehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.

Die Löschwasserbereitstellung (Grundsatz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN 3222 bzw. nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagrechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.

Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.

Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehrezufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.

Erforderliche Feuerwehrezufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern.

Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.

#### **8. Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz zu beantragen.

#### **9. Vorbeugender Bodenschutz**

Abgeschobener Mutterboden sollte an Ort und Stelle auf den Grünflächen wieder eingebaut werden.

#### **10. Sonstiges**

Für die Gestaltung von gärtnerischen Daueranlagen dürfen keine Torfprodukte verwendet werden. Bei der Anlage von Spezialkulturen wie Wechselflor und Mustergrabanlagen sind torfminimierte Produkte zu nutzen.

Auf eventuell bestehende Kabel und Leitungen der Stadtwerke ist zu achten und das Merkblatt DVGW GW 125 'Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist vor Beginn der Bauarbeiten einer detaillierten Kampfmitteluntersuchung zu unterziehen.

### III. Zeichnerische Darstellung

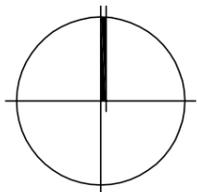
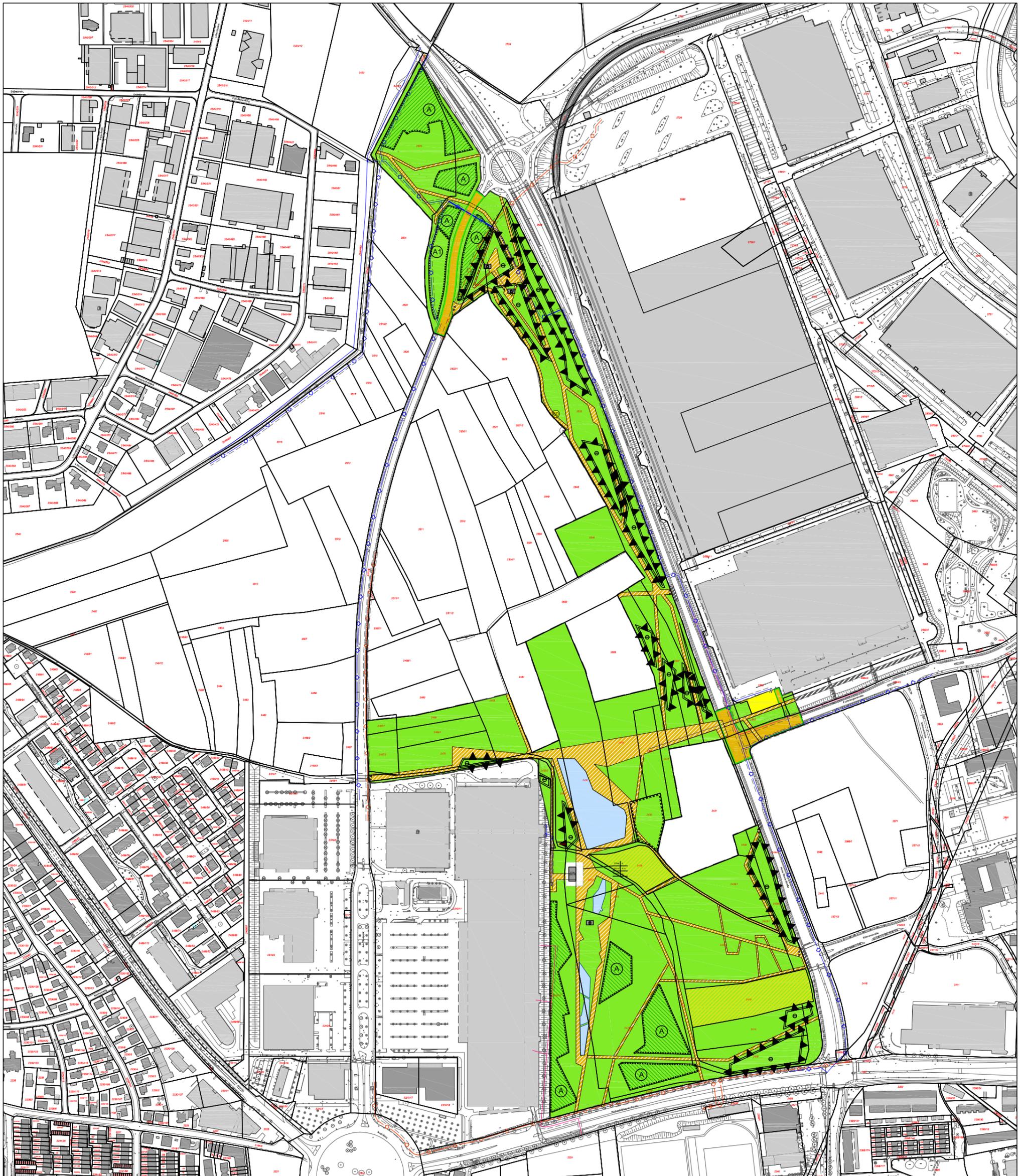
1.  Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2.  Flurstücksgrenzen
3. z.B. *2430* Flurstücksnummern
4.  vorhandenes Wegesystem
5.  Böschungen
6.  Verkehrsfläche außerhalb des B-Planes
7.  Brücken und Stege
8.  Landwirtschaft/ Grünfläche
9.  kartiertes Biotop Nr. 1096
10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	max. Gebäudehöhe
Dachform	Bauweise

Kartengrundlage: Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation, Spitalstraße 3, 85049 Ingolstadt, Grundlage Stand September 2017, Lagestatus GK-Koordinatensystem EPSG 31468, Höhenstatus DHHN12 (Höhen in Meter über Normalnull)

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 P - "Landesgartenschau 2020"



M 1:5000  
GARTENAMT  
INGOLSTADT

	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
GARTENAMT/ STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	18.02.2016	KB	67/1	U. Linder/ U. Brand
	16.09.2016	KB	67/1	
	18.09.2017	KB	67/1	

