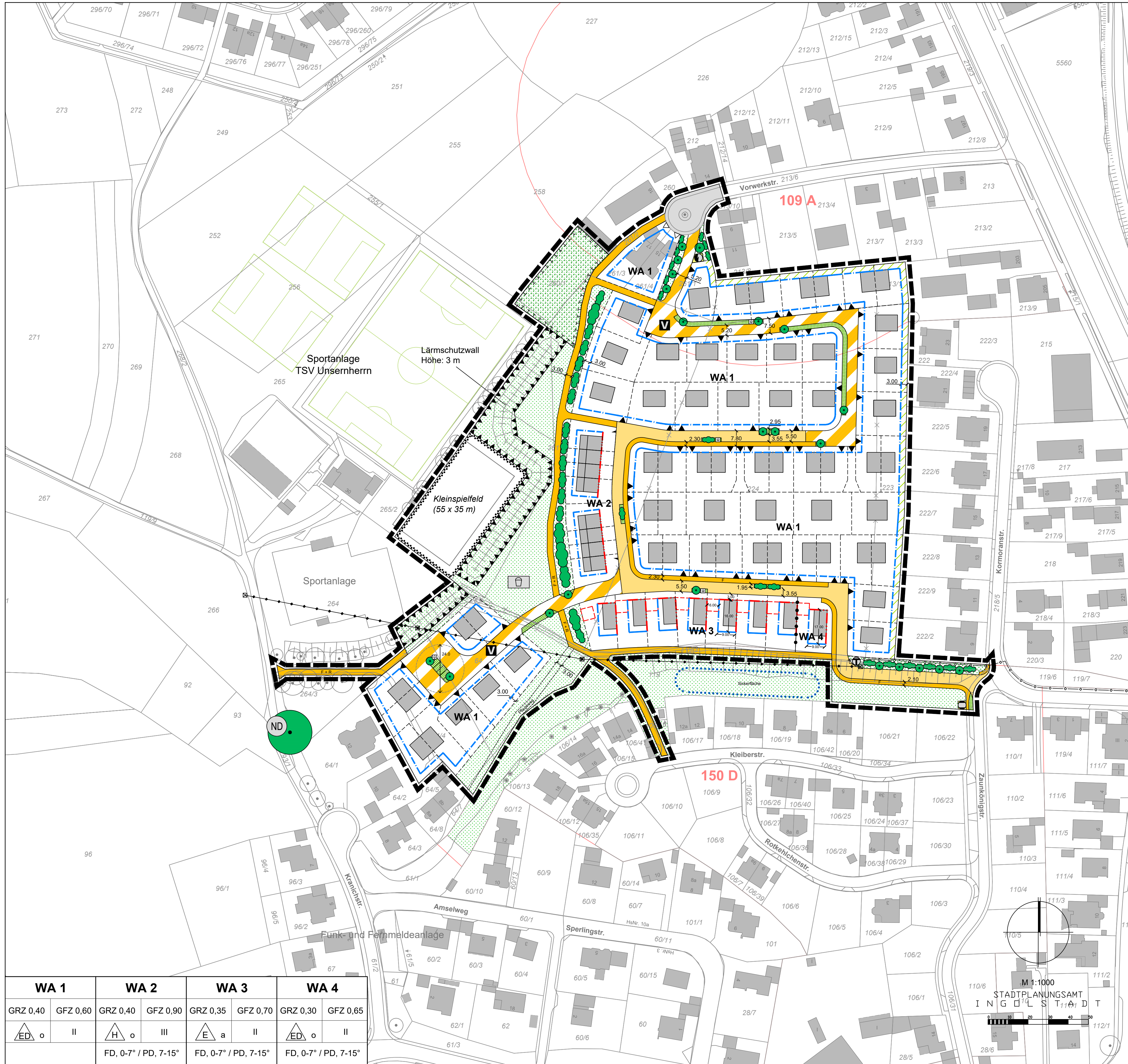


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E " Unsernherrn Nord"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193). Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Übersichtsverordnungen aus §§ 23 Abs. 1 und 245c Abs. 1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften getroffen.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planchettes (Planchettenverordnung - 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).
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

max. Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,40
max. Geschossflächenzahl GFZ z.B. 0,60

Bei Hinterliegergrundstücken wird bei der Berechnung der GRZ und GFZ die Fläche der Zufahrt bei der maßgeblichen Grundstücksfäche nicht mit berücksichtigt.

Bei den für Hausgruppen zulässigen Flächen ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ die gesamte Grundstück zugrunde zu legen.

In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen bis zu einer Fläche von 50 m² unberücksichtigt, wenn diese in die Gebäude integriert werden bzw. integriert werden müssen.

hochstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das 3. Vollgeschoss als Staffeltgeschoss auszubilden. Dieses darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen und ist straßenseitig zu errichten.

WH Wände, bei II max. 6,75 m
bei III max. 5,50 m
FH Firsthöhe, bei II max. 9,50 m
bei III max. 10,50 m

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

Als Wandoberkante gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schallpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.

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 Wandoberkante an der Oberkante der Altkante anzusetzen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über den Bezugspunkt liegen.

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 Wandoberkante an der Oberkante der Altkante anzusetzen.

3. Bauweise

- offene Bauweise
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 4 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- abwinkende Bauweise
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist eine abwinkende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind einseitig ohne Grenzabstand zu errichten.
- Einzelhäuser zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser, in Abhängigkeit von der Grundstückgröße, zulässig
- Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
Baulinie

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Bei Baufinienfestsetzung ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche zulässig.

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

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: mind. 400 m²
bei Doppelhäusern: mind. 275 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

6. Wohneinheiten

- WA 1: Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
Bei Doppelhäusern sind max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.
- WA 2: Pro Reihenhausseinheit ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

WA3/ WA4: Bei Einzelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

7. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen:
Garagen sind nur innerhalb der Baulinien bzw. in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit in das Hauptgebäude zu integrieren.

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (WA 3 und WA 4)

Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:
(Im Sinne der § 14 BauNVO) sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3,0 m breiten Grundstücksstreifens zu öffentlichen Grünflächen sowie zur freien Landschaft zulässig. Diese sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen sowie Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sowie Abstellplätze für Fahrräder entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Für sie gilt II. Nr. 4.

Gefahrene Stellplätze sind bei einem Stellplatzswert von 2,1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie eine Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung von Stellplätzen hinter der Garage sind nicht zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche, geplant
- öffentliche Verkehrsfläche, bestehend
- öffentlicher Fuß- und/oder Radweg, geplant
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, geplant
- öffentlicher Grünstreifen mit Parkflächen und möglichen Standorten für Bäume oder Sträucher

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

9. Flächen für Sportanlagen

Sportanlage mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld

10. Ein- und Ausfahrten

- Ein- und Ausfahrten, geplant
- Ein- und Ausfahrten, bestehend
- Einfahrtbereich

11. Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
- Gasregulation, bestehend
- Trastation, geplant
- Telekommunikation, geplant
- Überflurhydrant, geplant

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind grundsätzlich von Leitungen freizuhalten.

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

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

12. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Stellplatz, geplant
- Gehölzpflanzungen, vorgeschlagen
- Bäume, bestehend
- Bäume, zu pflanzen, Standortvorschlag

Von (Wohn-)Gebäuden sind flachgeneigte Dächer bis max. 7° und Pultdächer bis max. 15° zu begrünen.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 9.652 m² werden wie folgt nachgewiesen:

1.263 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

8.389 m² außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derzeitige Nutzung	Gestaltungsziel
Unsernherrn	599	2.805 m² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen
Unsernherrn	341/6	364 m² (Teilfläche)	Wiese mit Einzelgehölzen	Extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen
Unsernherrn	1022/10	303 m² (Teilfläche)	Wiese	Extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen
Oberstimm	805	1.094 m²	landwirtschaftliche Nutzung	Hochstaudenflur mit Gehölzgruppen
Oberstimm	809	3.823 m² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Extensiv gepflegte Wiese mit Gehölzgruppen

Hinweis:
Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 9.652 m² (Sammelgleichmaßnahme) teilt sich wie folgt auf:
- Wohnbauflächen 8.011 m²
- Verkehrsflächen 1.641 m²

14. Immissionsschutz/ Emissionsschutz

Lärmschutzwall
Fußbreite ca. 9,0 m, Höhe ca. 3,0 m

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Schallemissionen aus dem südlich vom Baugbiet liegenden Straßen- und Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zur Nachtzeit überschritten.
Grundsätzlich sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume deshalb an den der Lärmquelle abgewandten Gebäuseite (Westen) anzuordnen.
Sollte dies nicht möglich sein, sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschuttmassiv der Schalldämmklasse 3 und ggf. mit schallgedämmten mechanischen Zweigebellungen auszustatten.
Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für Schallschutzfenster bzw. der Außenbauteile der Gebäude können anhand der Beurteilungspegel mittels der DIN 4109 bzw. der VDA-Richtlinie 2119 bestimmt werden.

15. Versickerung

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigt werden.

16. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

17. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2. Dachgestaltung

WA 1 Dachform frei (zur Beachtung: 1:12 Grünordnung)
WA 2 - 4
Zulässig sind:
- Flachdächer (FD)
- Pultdächer (PD)
Als Pultdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 7° zulässig (zur Beachtung: 1:12 Grünordnung).
Als Pultdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig (zur Beachtung: 1:12 Grünordnung).

Die Hauptfächrichtung der Hauptkörper darf nur in Gebäuderichtung angeordnet werden.
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachschichten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.
Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dachbedeckungen zulässig.

3. Schnittfestsetzung

Doppel- und Reihenhäuser sind profilig zu errichten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, öffentliche Grünflächen und freie Landschaft) sind geschlossene Einfriedungen (Stichtschutze) ab einer Grundstückslänge von mindestens 10,00 m bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 5,00 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Grenze einzuhalten (Schwinklinie).

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken höher als 1,50 m sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, öffentliche Grünflächen) und zur freien Landschaft bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.
Geschlossene Einfriedungen (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 m Höhe und 20 cm Breite haben.

5. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Darüber hinaus sind zur Vermeidung der Bodenverfestigung Auffüllungen im Bereich der Garagen- und Hauszufahrten zulässig.
Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang der Grenze zu unbauten Baugrundstücken sind auf Höhe der jeweiligen Straßenhinterkante am Grenzpunkt beschränkt. Stützmauern zu angrenzenden Grünflächen und zur freien Landschaft sind unzulässig.
Hinweis: Als Auffüllungen darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdauflauf, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E "Unsernherrn Nord" ersetzt in Teilbereichen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 109 A "Schneiderbauer, Vorwerkstraße" und Nr. 150 D "Heckenacker".

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugserhebung die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenanschlüssen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rücktaubene liegen, sind vom Grundstücksgrenze gegen Rücklauf zu sichern. Die hierbei möglichen Rücktaubene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingotstädter Kommunalbetrieben vorzunehmen.
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 Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers an gerechnet von jeglicher Bebauung und Befestigung mit Bäumen und beturztelten Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versickerung der Geländeoberfläche ist aus ökologischer Sicht soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Pflanzgebiet zu versickern.
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rippen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine fachliche 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 ggf. nach die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnissicheren und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung NWFriv vom 01.01.2010 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

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

3. Überflutungsschutz
Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 363,30 bis 363,70 m üNN. Bei mittleren Grundwasserständen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei rund 2,0 - 4,0 m. Bei ca. 5- bis 10-jährigen Grundwasserhochständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,9 m auf Flurabstände von bis zu 1,0 m bzw. bis auf eine Höhe von 364,10 bis 364,70 m üNN.
Die geringen Grundwasserflurabstände bedingen besonders für den südwestlichen Teil des Plangebietes eine überlegte und angepasste Bauweise.

In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WV (wasserundurchlässigen Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeanteile (Keller/Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

5. Baugrundverhältnisse
Für das Baugbiet wurde durch ein Ingenieurbüro eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 12.11.2016 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die vorliegende Baugrunderkundung dient zur Erschließung des Baugbietes und ersetzt nicht Kleinräumige Untersuchungen, die im Zuge der Ausführungsplanung der Gebäude erforderlich werden.

Verfahrensstand: erneute Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 150 E wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

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. 150 E - "Unsernherrn Nord"

a l s
Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

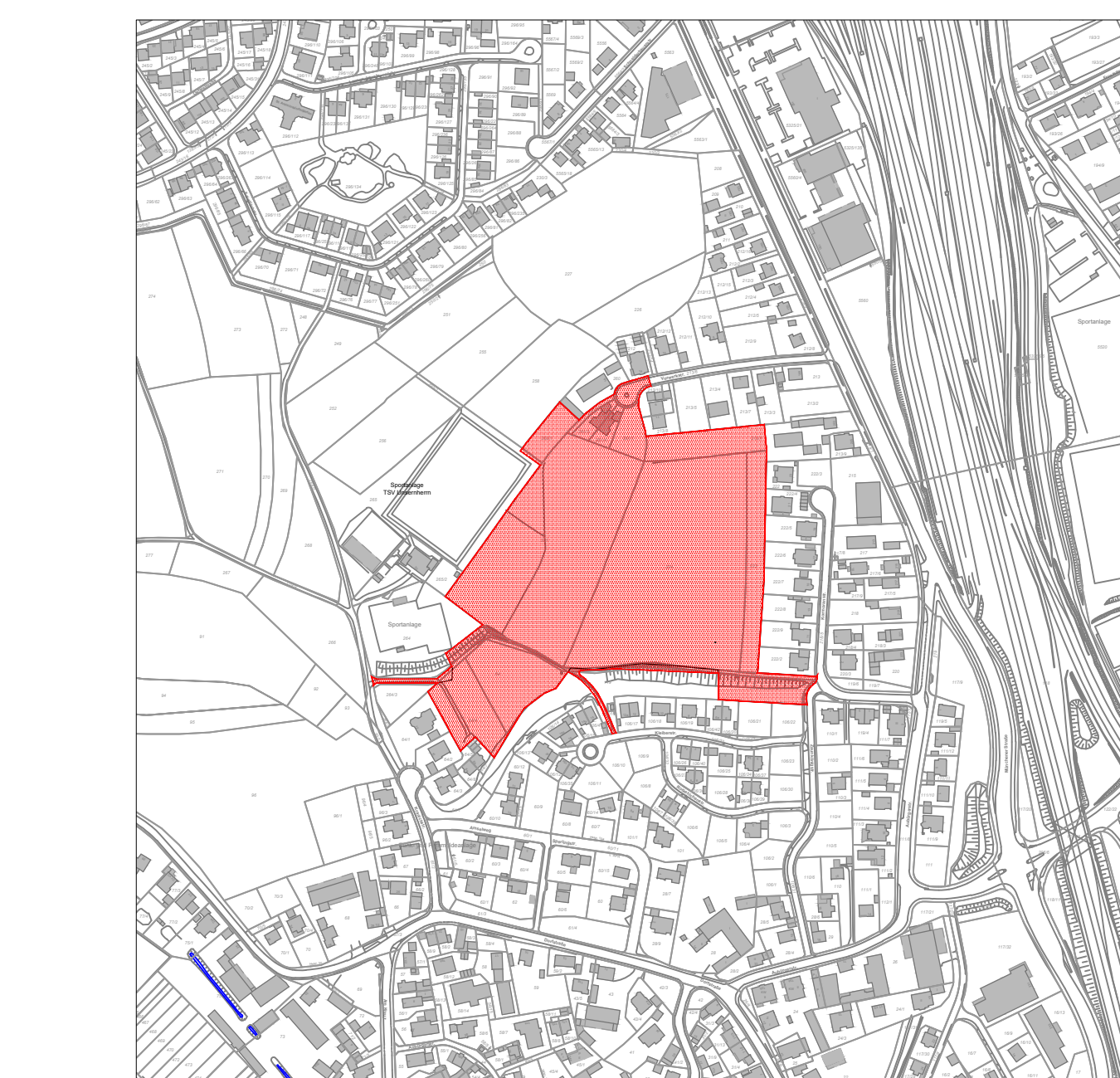
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt öffentlich bekanntgemacht worden. Der am ausgearbeitete Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 150 E - "Unsernherrn Nord"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	08.01.2016	Gru	612/Ra	U. Band
	16.01.2017	Gru	612/Ha	
	19.02.2017	Gru	612/Ha	
	20.02.2018	Gru	612/Mi	
	23.05.2019	Gru	612/Mi	