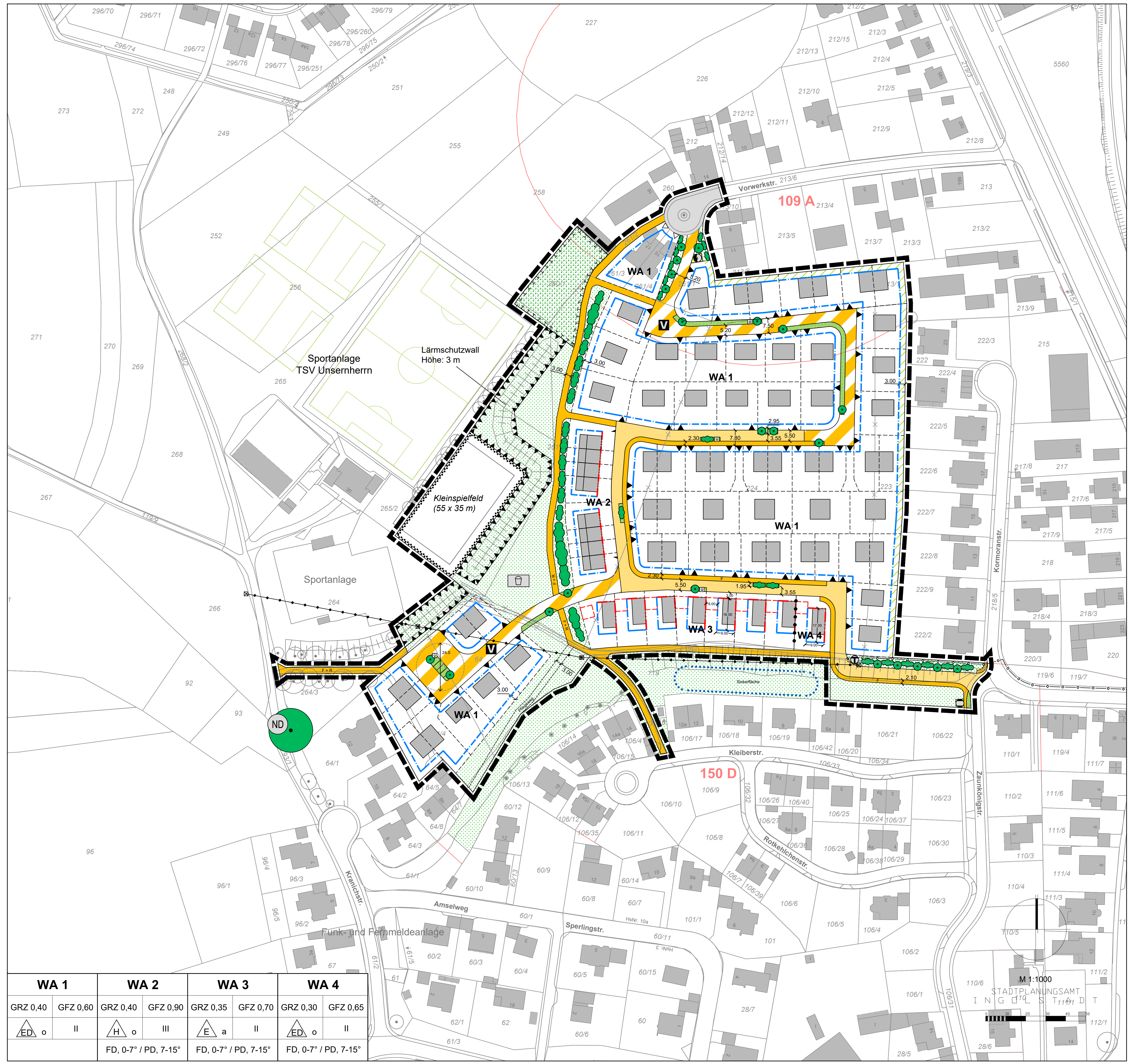
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E " Unsernherrn Nord"


109 A
150 D
WA 1
WA 2
WA 3
WA 4
V
Vorwerkstr.
Klosterstr.
Amselweg
Sportanlage TSV Unsernherrn
Lärmschutzwall Höhe: 3 m
Kleinspielfeld (55 x 35 m)
Sportanlage
ND
M 1:1000
WA 1 | GRZ 0,40 | GFZ 0,60 | ED o | II | FD, 0-7° / PD, 7-15°
WA 2 | GRZ 0,40 | GFZ 0,90 | H o | III | FD, 0-7° / PD, 7-15°
WA 3 | GRZ 0,35 | GFZ 0,70 | E a | II | FD, 0-7° / PD, 7-15°
WA 4 | GRZ 0,30 | GFZ 0,65 | ED o | II | FD, 0-7° / PD, 7-15°

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
   Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Überleitungsvorschriften aus §§ 233 Abs. 1 und 245c Abs. 1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften getroffen.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
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-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

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 sind 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 Grundstücksfläche nicht mit berücksichtigt.

Bei den für Hausgruppen zulässigen Flächen ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ das 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.

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dieses darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen und ist straßenseitig zu errichten.

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

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

Als 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 Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.
Bei Flachdächern ist als Firsthöhe die jeweils zulässige Wandhöhe an der Oberkante der Attika anzusetzen.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
siehe auch Hinweis III.3

3. Bauweise

o offene Bauweise
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 4 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

a abweichende Bauweise
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind einseitig ohne Grenzabstand zu errichten.

△E	Einzelhäuser zulässig
△ED	Einzel- und Doppelhäuser, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, zulässig
△H	Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

— · —	Baugrenze
— · —	Baulinie

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

Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe 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 Reihenhauseinheit 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 Bauräume 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:
Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne der § 14 BauNVO) sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens entlang der öffentliche 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.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis 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
F+R	öffentlicher Fuß- und/ oder Radweg, geplant
V	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 siehe Hinweis III.9
△	Ein- und Ausfahrten, bestehend
▲----▲	Einfahrtsbereich siehe Hinweis III.9

11. Flächen für Versorgungsanlagen

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
⊖	Gasregelstation, bestehend
●	Trafostation, geplant
T	Telekommunikation, geplant
Ü	Überflurhydrant, geplant

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

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern 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

🟩	Grünfläche, öffentlich
☐	Spielplatz, 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 Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **9.652 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

🟩	Ausgleichsflächen **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	941/6	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** (Sammelausgleichsmaßnahme) 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 östlich vom Baugebiet 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 Gebäudeseite (Westen) anzuordnen.
Sollte dies nicht möglich sein, sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggf. mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen 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 VDI-Richtlinie 2719 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: I.12 Grünordnung)

WA 2 - 4 Zulässig sind:

Flachdächer (FD)
Als Flachdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 7° zulässig (zur Beachtung: I.12 Grünordnung).

Pultdächer (PD)
Als Pultdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig (zur Beachtung: I.12 Grünordnung).

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.
Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig.

3. Schnittfestsetzung

Doppel- und Reihenhäuser sind profilgleich 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 (Sichtschutz) 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 (Sichtwinkel).

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 cm 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 Verwirklichung der Barrierefreiheit Auffüllungen im Bereich der Garagen- und Hauszugänge zulässig.

Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang der Grenze zu unbebauten 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 schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, 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 "Heckenäcker".

III. Hinweise

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

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den 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 Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht 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 Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung 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 Plangebiet zu versickern.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt 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 ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 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 in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

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

3. Überflutungsschutz
Durch die Zunahme von Starkregenereignissen wird dem Bauherrn bzw. Architekten empfohlen, für Gebäudeteile die unter dem festgelegten Bezugspunkt liegen (z.B. Kellerabgänge, Lichtschächte/ -graben, Tiefgaragenzufahrten), Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser vorzusehen.

4. Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand
Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 363,30 bis 363,70 müNN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei rund 2,0 - 4,0 m. Bei ca. 5- bis 10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,9 m auf Flurabstände von bis zu 1,0 m bzw. bis auf eine Höhenkote von 364,10 bis 364,70 müNN.
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 Bauwesen in WU (wasserundurchlässigen) Beton erforderderlich. Tief liegende Gebäuteteile (Keller/ Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

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

6. Bauwasserhaltung
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Eine Einleitung von Bauwasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich nicht zulässig.

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

8. Begrünung
Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen. Die Festsetzung Nr. I.12, dass flachgeneigte Dächer bis max. 7° und Pultdächer bis max. 15° bei (Wohn-)Gebäuden zu begrünen sind, bleibt hiervon unberührt.

9. Ein- und Ausfahrten
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten bzw. Einfahrtsbereichen an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum oder der Straßenbäume führt und mit den Versickerungsanlagen im Straßenraum vereinbar ist.
Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.
Zur besseren Befahrung der Stellplätze wird empfohlen, die (Garagen-)Zufahrten mindestens 4,0 m breit auszuführen.

10. Emissionen
Durch die unmittelbare Nähe von landwirtschaftlichen Flächen ist jahreszeitlich bedingt mit Emissionen zu rechnen.

11. Altlasten
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise wird in diesem Fall vom zuständigen Fachamt dann festgelegt.

12. Denkmalschutz
Sollten archäologische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Ingolstadt oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege davon in Kenntnis zu setzen (vgl. Art. 8 Abs. 1 DSchG).

13. 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 im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).
Wenn Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

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

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

15. Erschließungsbezogene Angelegenheiten
Mit den Leitungsträgern sind von Seiten der Bauherren frühzeitig erschließungsbezogene Angelegenheiten wie z.B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, zusätzliche Blindanschlüsse sowie die Lage der Bestandsleitungen zu klären.

▨	Begrünte und bepflanzte Flächen auf Baugrundstücken

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

IV. Zeichnerische Darstellung

1.	▨	Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2.	▭	Baukörper, vorgeschlagen
3.	—o—o—	Grundstücksgrenzen, vorhanden
4.	—×—	Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5.	— — — — —	Grundstücksgrenzen, geplant
6.	z.B. 1192/3	Flurstücksnummern, vorhanden
7.	z.B. 6,00	geplante Maße in Metern
8.	⬚	Sickerfläche
9.	—◆—	20kV-Leitung, oberirdisch (wird in Zaunkönigstraße verlegt)
10.	—◇—	20kV-Leitung, unterirdisch (wird in Zaunkönigstraße verlegt)
11.	ND	Naturdenkmal Nr. 28 und Biotop IN 1483-00 "Eiche am nordwestlichen Rand von Unsernherrn"

12. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl als Maximum	Geschossflächenzahl als Maximum
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Maximum
Dachform, Dachneigung	

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand August 2018
NW 28-7.14, 15, 19 & 20
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **150 E** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.01.2019 mit 25.02.2019 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 19.09.2019 mit 21.10.2019 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 05.03.2020 mit 20.03.2020 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **150 E** im Bereich **"Unsernherrn Nord"**

als

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

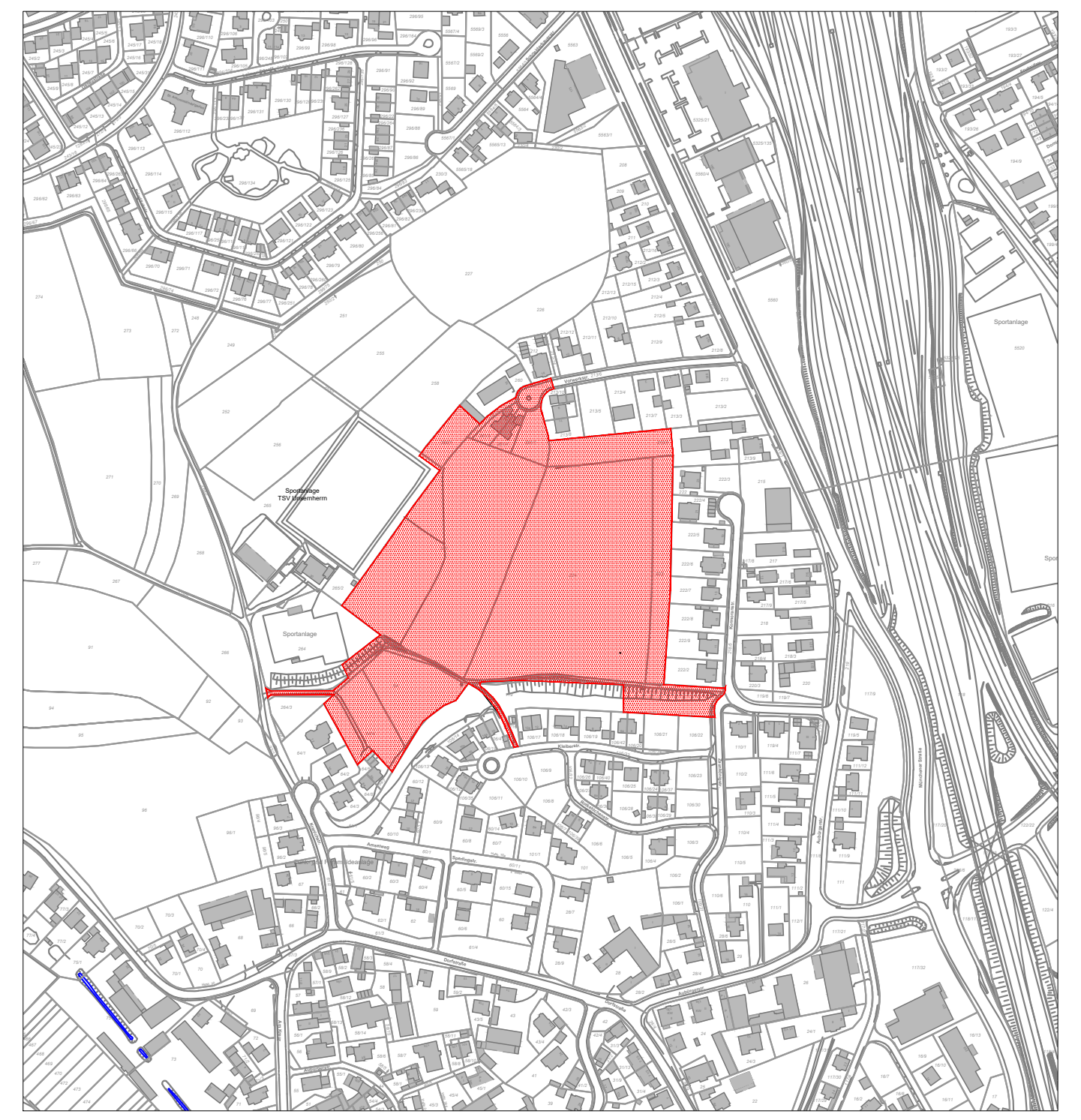
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **150 E** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte 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	61/2 Ra	U. Brand
	16.01.2017	Gru	61/2 Hö	
	10.02.2017	Gru	61/2 Hö	
	20.09.2018	Gru	61/2 Mü	
	23.05.2019	Gru	61/2 Mü	
	24.10.2019	Gru	61/2 Mü	
	11.03.2020	Gru	61/2 Mü	