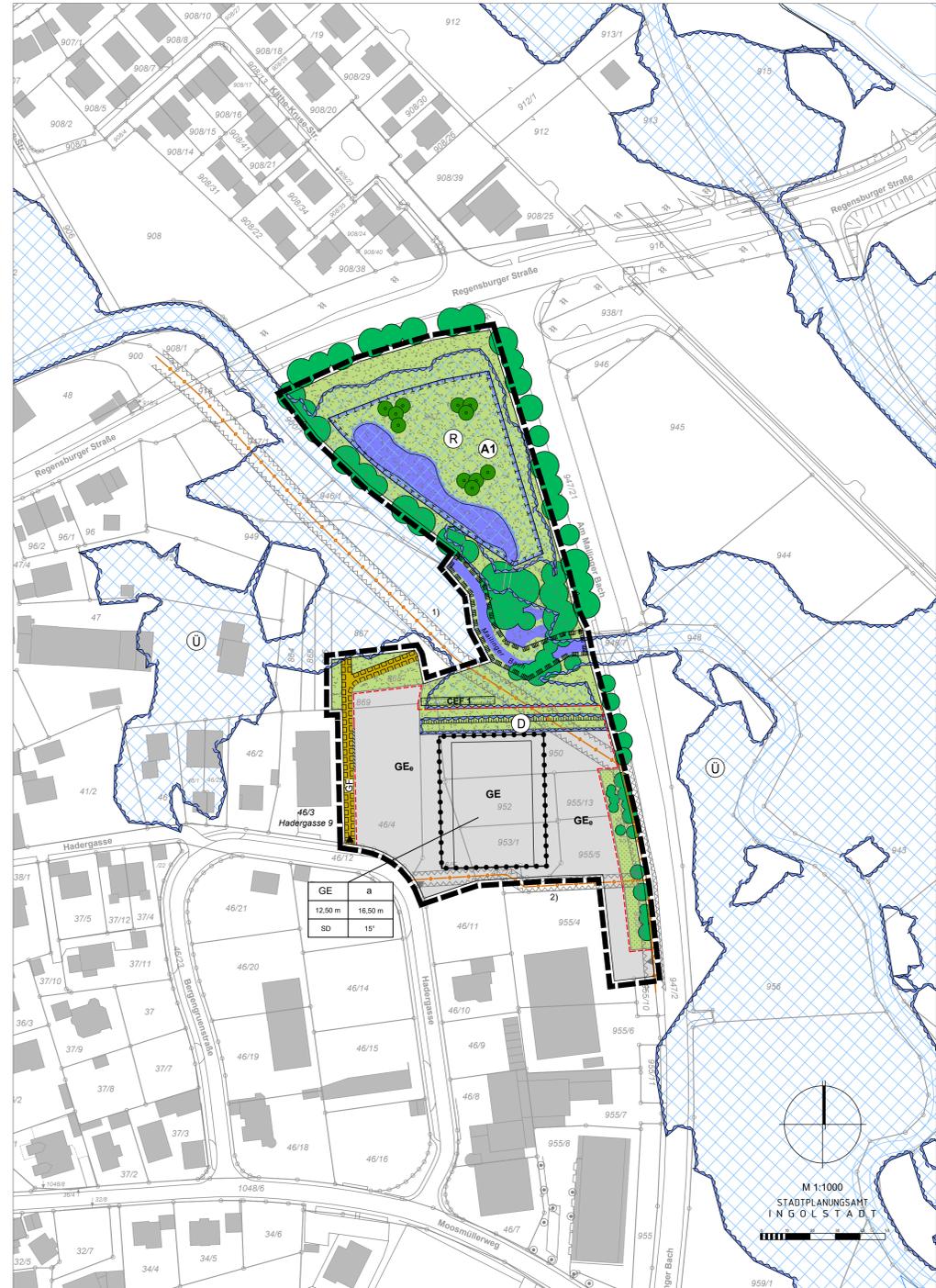


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A

"Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Einschränkungen:
Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortimentsbedarf sowie Vergnügungstätten, Borelle und borelleähnliche Betriebe sind nicht zulässig.

Die Definition innenstadtrelevanter Sortimente erfolgt gemäß SEEK Ingolstadt 2016 mit der "Ingolstädter Liste".

Innenstadtrelevante Sortimente (Innenstadtbedarf) sind:
Bekleidung
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
Medizinische und orthopädische Produkte
Lederwaren
Papier- und Schreibbedarf, Bürobedarf
Parfümeriewaren
Schuhe
Spielwaren
Uhren und Schmuck

GE_s eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_s) nur Lagerplätze und Lagerflächen zulässig.

--- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

WH Wandhöhe max. 12,50 m
FH Firsthöhe max. 16,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First.

Bezugspunkt für alle Höhen ist das geplante Geländeiveau bei 364,50 mÜNN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
Im GE sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

▲ Ein- und Ausfahrten, geplant
▲ Ein- und Ausfahrten, vorhanden

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Mischwasserkanal DN 1800, vorhanden (Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord)
Die Schutzzonebreite beträgt von der Achse des Mischwasserkanals beidseitig jeweils max. 3,0 m. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und teilweiszehnder Bepflanzung freizuhalten.
- Mischwasserkanal DN 600, vorhanden (Ingolstädter Kommunalbetrieb AöR)
Die Schutzzonebreite beträgt von der Achse des Mischwasserkanals beidseitig jeweils max. 3,0 m. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und teilweiszehnder Bepflanzung freizuhalten.

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

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

7. Flächen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RE Retentionsfläche

Vor dem baulichen Eingriff ist ein Retentionsraumgleich im gekennzeichneten Bereich gemäß des Überschwemmungsnachweises vom 10.08.2021 vom Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH abgestimmt mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, herzustellen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

AN Anpflanzen von Baumineln

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerisch verteilbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

CE Fläche mit besonderen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme)

AG Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 2.319 m² werden innerhalb des Bebauungsplanes erbracht.

Nr.	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
A1	Mailing	947	3.385 m ² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Hochstaudenflur mit Gehölzgruppen, wechselfeuchte Zonen mit Amphibienegewässer
CEF1	Mailing	46/5, 950	ca. 90 m ² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Hecke Ersatzhabitat Klüppelgrasnicke

Artenenschutz

Gehölzfällungen sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Wurzelstockentnahme sind zwischen Anfang April und Anfang Oktober außerhalb der Aktivitätszeit von Zauneichse und Laubfrosch vorzunehmen. Die Beleuchtung des Mailinger Baches durch neue Außenanlagen ist auszuschließen. Es ist ein insektenfreundliches Beleuchtungssystem (warmweiße LED-Lampen < 2.700 Kelvin) einzusetzen. Notwendige Kameraluchten sind in ihrer Leistung auf max. 70 Watt zu begrenzen und im für nachtaktive Insekten wenig empfindlichen langwelligen Lichtspektrum (gelb/ orange/ rot) auszuführen. Es sind gekapselte und nach oben abgeschirmte Leuchtkörper zu verwenden. An den Altbäumen des Mailinger Baches sind vier Fledermausnistkästen anzubringen.

9. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GF Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche "GF" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer/ Pächter und Benutzer der hinteren unbebauten, genutzten Grundstücke mit den Flurnummern 964, 965, 966, 967, 946/1, 947/1 und 949 (alle Gemarkung Mailing) zu belasten.

10. Immissionsschutz / Emissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben und Betriebe, die auf den durch sie in Anspruch genommenen Flächen oder Teilen von Flächen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691, Geräuschkontingenterung, in der Fassung von 2006 einhalten.

Teilfläche	L_{eq} in dB (A)	
	Tag	Nacht
Q 1, GE _s	63	45

Die Lage der Kontingentfläche Q 1 (= GE_s) > eingeschränktes Gewerbegebiet) ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Nachweis der Einhaltung der Kontingente ist nach DIN 45691, Geräuschkontingenterung Ausgabe 2006, zu führen.

Die Schallabstrahlung aus den Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes darf an der Ostfassade des zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzten Gebäudes "Hadergasse 9", Flur-Nr. 46/3, Gemarkung Mailing die nach TA Lärm gültigen Immissionswerte von 60 dB(A) zur Tag- und 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreiten.

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz
Aufgrund eines Bodendenkmals in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Flächen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz

HS Hochwasserschutzdeich
Zum Schutz von Hochwasser ist im gekennzeichneten Bereich ein Hochwasserschutzdeich mit einer Höhe von 364,90 mÜNN (Deichoberkante), nach DIN 19712 "Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern", zu errichten. Für die Errichtung eines

12. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Werbeanlagen in Form von taufenden Schrift-, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Grünflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

2. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

SD Satteldach
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 15° zulässig.

3. Dachbegrünung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu begrünen.

4. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodentiefe von mindestens 10 cm zulässig. Davon abweichend ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nördlich des herzustellenden Hochwasserschutzdeiches die Einfriedung mit einer Bodentiefe auf 364,90 mÜNN zu errichten.

--- Einfriedungslinie

5. Auffüllungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das Gelände der überbaubaren Grundstücksfläche muss zwecks Hochwasserschutz auf 364,50 mÜNN aufgefüllt werden.

Als Auffüllmaterial darf nur unbelastetes Material (z.B. Erdausubst, Sand, Kies, usw.) verwendet werden. Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Bebauungsplanung als auch zu den angrenzenden, bebauten und unbebauten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

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

6. Abgrabungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Abgrabungen sind nur innerhalb der vorgesehenen Fläche des Retentionsausgleiches um bis zu 0,45 m sowie zur Anlage der Freiwasserfläche um bis zu 2,0 m zulässig.

III. Hinweise

- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zäsurenleitungen und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. 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 Kanalschnitt der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 "Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen" 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 Anschlusskabel über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und teilweiszehnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

- Regenwasserbehandlung**
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen 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 breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Zustand geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Merkblatt A 136, 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 gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift NFWV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2009, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENOW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen. Ebenso wird auf die TRENOW zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 30.01.2009 hingewiesen.

- Bauwasserhaltung**
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen. Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührenzuschlag erhoben.

- Brandschutz**
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasser Versorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
- DIN 3222, 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 Feuerwehrrufzeit 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).
Befinden sich Gebäude oder Gebäuteile mehr als 50 m vom öffentlichen Grund entfernt ist eine Feuerwehrrufzeit 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).

- Auffüllungen**
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.

- Regenerative Energieversorgung**
Bei der Situations der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergiegenutzung zu berücksichtigen.

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

- Alltlasten**
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastverdachtsfläche kartiert. Altlastlagen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminiertes Bodenelement aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

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

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

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenze, vorhanden
- z.B. 955/13 Flurstücksnummer, vorhanden
- Gewässer, anzulegen
- Biopark IN-1046 (Mailinger Bach nördlich und östlich Mailing)
- Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Wandhöhe	Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

Ingolstadt,

Dr. Christian Scharpf
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 Planzeicherverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 710 A im Bereich "Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach"

Ingolstadt,

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A 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 Scharpf
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A 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 Scharpf
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 710 A - "Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
	14.04.2016	Ka / Li	612 Ra	U. Wittmann-Brand
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	15.11.2021	Gru / We	612 Mo	

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M: 1:1000) Stand Februar 2021
NW 31-3-18 und 31-3-23

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