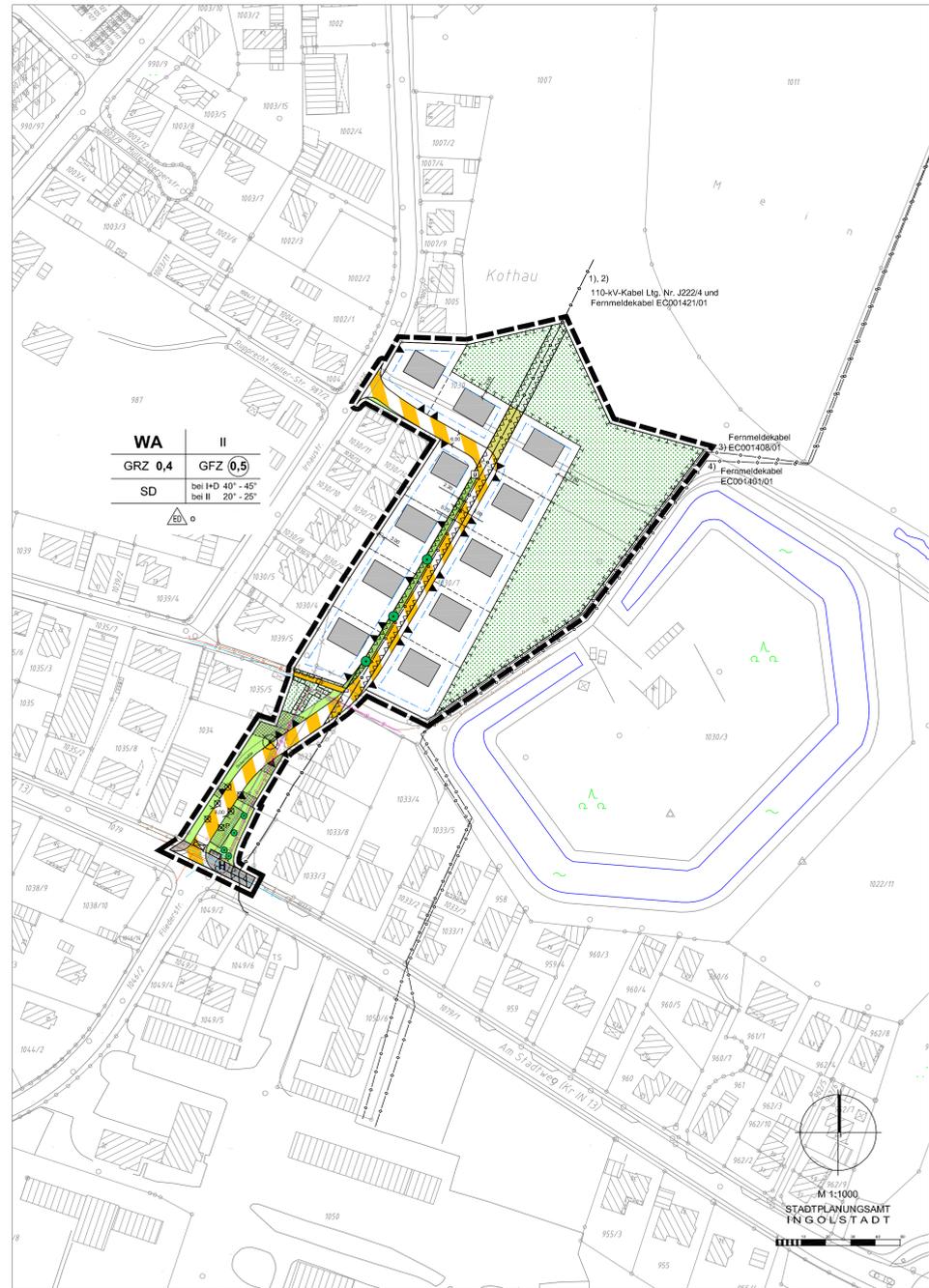


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 T - "Kothau - östlich der Irnaustraße"



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **GRZ** 0,4  
 Geschossflächenzahl **GFZ** 0,5  
 höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse **II**  
 Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind auch bei I+D zwei Vollgeschosse i. S. d. BauNVO zulässig.

### 3. Bauweise

o offene Bauweise  
 △ zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser abhängig von der Mindestgrundstücksgröße

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

--- Baugrenze  
 Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

### 5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: mind. 500 m<sup>2</sup>  
 bei Doppelhäusern: mind. 300 m<sup>2</sup> pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

### 6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, abhängig von der Grundstücksgröße:  
 bis 600 m<sup>2</sup> - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m<sup>2</sup> Größe  
 min. 600 m<sup>2</sup> - zulässig sind 2 WE  
 bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

### 7. Wandhöhe

bei I+D max. 4,50 m  
 bei II max. 5,50-6,50 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.

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

### 8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 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 entlang der Grenze zur freien Landschaft, zulässig.  
 Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt Nr. II.3.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

## 9. Öffentliche Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), geplant
- Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, geplant
- Parkstreifen, geplant
- Straßenbegleitgrün
- Heckenstrukturen
- private Verkehrsfläche auf öffentlichen Grund
- BUS Buswartehäuschen, geplant
- Fuß- und Radweg, vorhanden
- Fußweg, geplant
- Pflegeweg, geplant

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

## 10. Ein- und Ausfahrten

▲ Ein- und Ausfahrten (siehe Hinweis B.1)

## 11. Flächen für Versorgungsanlagen

- Überflurhydrant, geplant
- Gasleitung, vorhanden
- Wasserleitung, vorhanden
- Stromleitung, vorhanden (wird teilweise verlegt)
- Telekommunikationsleitung (Telekom, Kabel Deutschland)
- Leitungsstrassen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 1) 110-kV-Hochspannungskabel Ltg. Nr. J222/4, mit Schutzstreifen, Gesamtbreite 6,00 m
- 2) Femmeldekabel EC001421/01
- 3) Femmeldekabel EC001408/01
- 4) Femmeldekabel EC001401/01

Die Schuttbreite des 110-kV-Hochspannungskabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 3,00 m rechts und links der Trasse. Über die Kabeltrasse dürfen keine Bäume und leifurzende Sträucher gepflanzt werden. Die zu pflanzenden Bäume im Park- und Grünstreifen sind mit entsprechenden Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie nach dem Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau zu versehen. Die Kabelschutzanweisung der E.ON Netz GmbH ist bei der Erschließung des Baugelbietes zu beachten.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die genaue Lage der bestehenden Versorgungsstrassen mit den entsprechenden Spartenträgern (E.ON Netz GmbH, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, Stadtwerke) abzuklären.

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

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

Für das Baugelbiet ist eine ausreichende Löschwasser- und Feuerlöschanlage sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

## 12. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Bäume, zu erhalten
- Bäume, zu pflanzen
- Bäume, zu entfernen

## 13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **7.184 m<sup>2</sup>** werden wie folgt aufgewiesen:  
**5.629 m<sup>2</sup>** innerhalb des Bebauungsplangebietes  
**Gestaltungsbereiche**  
 - Ostwiese  
 - Heckenstrukturen  
 - muldenförmig ausgebildete Rohbodenstandorte (Trockeniche)  
**1.555 m<sup>2</sup>** außerhalb des Bebauungsplangebietes:

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Brunnenruth	163	746 m <sup>2</sup> (Teilfläche)	Landschaftliche Nutzung, Wald	Gehölzgruppen, wechselfaunische Seigen und Extensivwiese
Zuchering	417	809 m <sup>2</sup> (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivwiese mit Laubstrauwegruppen

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **7.184 m<sup>2</sup>** teilt sich wie folgt auf:  
 - Wohnbauflächen **5.329 m<sup>2</sup>**  
 - Verkehrsflächen **1.855 m<sup>2</sup>**

## 14. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt. Als passiver Lärmschutz für die Freiflächen wird empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern mit Garagen, Holzlegern oder Fahrradabstellhäuschen zu schließen.

## 15. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten des Bodens zu achten. Bei Feststellungen von geruchlichen oder visuellen Auffälligkeiten, die auf Bodenverunreinigungen schließen lassen, ist eine Probenahme des Erdbodens durch eine geeignete Firma erforderlich. Das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt sind dabei unverzüglich zu benachrichtigen.

## 16. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DStoG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

## 17. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

### 1. Dachgestaltung

SD Satteldach  
 DN Dachneigung

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudeablenkrichtung angeordnet werden.

Es ist rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dachendeckung zulässig.

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

### 2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten. Grenzgaragen sind profiligleich zu errichten.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungslinie: entlang der Einfriedungslinie ist eine Einfriedung als transparenter, sockelloser Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

In den anderen Bereichen sind Einfriedungen als sockellose Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

## 4. Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.  
 Sollten sich Niveaunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücke auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch zu den angrenzenden, bebauten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.  
 Sollten in Einzelfällen Stützmauern oder Auffüllungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

## 5. Hydrogeologie

Der Bemessungswasserstand wird mit **363,50 mNN** angesetzt. Die Grundwasserflurabstände (Differenz: Gelände bis Wasserspiegel) betragen 2,5 - 3,0 m bei mittleren und 2,0 - 2,5 m bei hohen Grundwasserständen.

Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Keller sind druckwasserdicht als "weiße Wanne" auszuführen und Kelleröffnungen entsprechend zu sichern. Tiefbehälter und Heiztanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens des Büros IFUWA sind bei der Bauausführung zu beachten. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzusehen. Die Hinweise unter Punkt III.1 bis III.3 bzgl. Hydrogeologie sind zu beachten.

## III. Hinweise

### 1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Baugrubenarbeiten die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenanschlüsse sind nicht möglich.  
 Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

### 2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.  
 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitling zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschicht) Versickerung kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DIN A, Arbeitsblätter M 153 und Arbeitsblätter A 138 zu bemessen.  
 Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung NIVFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 sowie auf die aktuell technischen Regeln (TRENW und TRENÖ) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

### 3. Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserablenkung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die Einleitungsmengen im Hinblick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanals 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 Gebührensatz erhoben.

### 4. Altlasten

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich ist auf Flur 1030/3 Gemarkung Unersheim das Fort 138 im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) als Altlastenlagerung mit der Kat.-Nr. 16100119 aufgenommen. Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaufbruch in technische Bauwerken in der Erd-, Straßen- und Wegbau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 5. Kampfmittel

Das Gebiet wurde auf Kampfmittel untersucht. Der Bereich des Weges im südlichen Bereich konnte nicht sondiert werden. Die restlichen Flächen sind für weitere Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m freigegeben. Kampfmittel wurden bei der Untersuchung keine vorgefunden.  
 Sollten bei Aushubarbeiten dennoch nicht detektierte Fundmünzen zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten ist daher mit besonderer Sorgfalt auf nicht detektierte Sprengmittel zu achten.

### 6. Solarenergie

Bei der Sittierung der Baukörper ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

### 7. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten 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 führt. Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

### 8. Begrünung

Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzuziehen.

## IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Grundstücksgrenzen, geplant
- z.B. 1034 Flurstücksnummern, vorhanden
- z.B. 6,00 geplante Maße in Metern
- Haltestelle
- Nutzungsschablone

Art der Baubehaltung	Zustand vor Baubehaltung
Grundbauwerk	Geschossbauwerk
Dachbau	Grundbauwerk
	Grundbauwerk
	Grundbauwerk

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Oktober 2010

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 112 T wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2012 mit 07.01.2013 im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann  
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. 112 T - "Kothau - Östlich der Irnaustraße".

als

Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am .....

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 T 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 .....

Ingolstadt, .....

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

## Stadt Ingolstadt

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 112 T - "Kothau - Östlich der Irnaustraße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	24.10.2011	19	612	U. Braw
	23.08.2012	19	612	
	18.02.2013	19	612	