

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 417 Äl - " Gerolfing - Westlich Bussardstraße "



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 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 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
MD Dorfgeliet nach § 5 BauNVO

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Wirtschaftsstellen mit Nutzterhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ z.B. 0,5

3. Bauweise

- offene Bauweise
- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser abhängig von der Mindestgrundstücksgröße
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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: min. 500 m² Grundstücksgröße
bei Doppelhäusern: min. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, abhängig von der Grundstücksgröße
bis 600 m² - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m² Größe
min. 600 m² - zulässig sind 2 WE
bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

7. Dachgestaltung

Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Pultdach
Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudelänge betragen.
Dachanschnitte sind unzulässig.

8. Wand-/Firsthöhe

WH Wandhöhe, max. 6,50 m
FH Firsthöhe, max. 9,50 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.
Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des ausragenden Daches.
Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

9. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profligisch zu errichten.
Grenzgeraden sind profligisch zu errichten.

10. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Dorfgeliet sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baumum) zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3 m breiten Grundstückstreifens entlang der Grenzen zur freien Landschaft, zulässig.
Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt Nr. 11b.

Gefahrene 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.

11. Ein- und Ausfahrten

- Ein- und Ausfahrten
Keine Ein- und Ausfahrten

12. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche, geplant
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), geplant
- Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, geplant
- Fuß- und/oder Radweg, geplant

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

13. Flächen für Versorgungsanlagen

- Schutzstreifen für Leitungstrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Gesamtbreite 6 m
- Wasserleitung VW 150 PVC ind. Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Gesamtbreite 4 m vorhanden
- Wasserleitung ind. Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Gesamtbreite 4 m geplant
- 20-kV-Kabel, zu verlegen
- Trifstation, vorhanden
- Gasreglerstation, vorhanden
- Überflurhydrant, geplant

Bei den Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen zu berücksichtigen, der von Bebauung, Bäumen und Heckenrändern, Stützwänden freizuhalten ist.
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.

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

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

Die Errichtung von Unter- sowie Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

14. Grünordnung

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

15. Ausgleichsflächen

Kinderspielfeld
Biotope IN-1223, zu erhalten
Biotope IN-1223, zu entfernen
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.
Bei Bauvorhaben im Dorfgeliet ist mit der Vorlage der Planunterlagen ein Freiflächengehaltungsplan vorzulegen.
Ausgleichsflächen
Die notwendigen Ausgleichsflächen von 12.674 m² (Sammelausgleichsmaßnahme) werden wie folgt nachgewiesen:
5.854 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes (A)
6.820 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes (B)

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Gerolfing	433/1 und 435	5.854 m² (verfügbare Fläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivierung mit Gehölzpflanzung
Gerolfing	272	6.820 m² (verfügbare Fläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivierung mit einzelnen Gehölzen und Seilen

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 12.674 m² teilt sich wie folgt auf:
- Wohnbauflächen: 10.393 m²
- Erschließungsflächen: 2.281 m²

16. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt.
Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.
Bei den zur Bussardstraße hin orientierten Wohngebäuden überschreitet der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" geringfügig. Schutzbedürftige Räume dieser Häuserzeile, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sind daher mit Schallschutzfenstern der Klasse III und - sofern sie nicht von der straßenabgewandten Fassade aus belüftet werden - mit Zwangsbelüftung auszustatten. Als zusätzlicher passiver Schallschutz für die Freiflächen wird empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern mit Gärten, Holzgängen oder Fahradabstellhäusern zu schließen.
Die von dem gesamten landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geräusche dürfen in der Nachbarschaft die Immissionswerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten. Konkrete Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Umweltamt gefordert.

17. Hydrogeologische Festsetzungen

Bemessungswasserstand:
In Anbetracht der Grundwasserverhältnisse und der relativ kurzen Grundwasserbeobachtungszeit innerhalb des Baugelbietes, kann kein gesicherter Bemessungswasserstand (höchster zu erwartender Grundwasserstand) zur Gebäudebemessung angegeben werden.

Baugrund:
Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausgestaltung darauf abzustimmen. Keller sind druckwasserdicht auszuführen und Kelleröffnungen entsprechend zu sichern. Tiefbehälter und Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Bei Gebäuden, die auf Schutt mit Feinsand gegründet werden, sind Drägen vorzusehen. Keller sind als weiße Wanne auszuführen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können im Einzelfall besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sein. Ein Bodenaustausch kann unter Umständen erforderlich sein. Die Gründungsart ist während des Baugrubenaushubs vor Niederschlagswasser zu schützen und mechanische Zersetzungen durch Baugeräte sind zu vermeiden.

Die Ergebnisse der Baugrundgutachten der Firma IFUWA sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Gutachten sind beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzulegen.

Der Oberflächeneinfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

18. Einfriedungen

Einfriedungslinie; ist keine Linie festgesetzt, so ist die Grundstücksgrenze die Einfriedungslinie

Einfriedungen sind als sockellose Holz-, Metall- oder Mauerwerkswände bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Ausnahme: Mauerwerkswände und Natursteinmauern zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abstand bodenseitig durchlässig haben, je 10 cm hoch und 20 cm breit. Gabionen und Natursteinmauern sind mind. 50 cm von der Einfriedungslinie abzusetzen und einzugraben.

19. Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenunterkante zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.
Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücksgrenzen 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.

20. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Notüberläufe aus z. B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen nur mit einem geeigneten Rückschallschutz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diese Art der Kanalanleitung ist entsprechend der Entwässerungssatzung genehmigungspflichtig.
Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Baugelbietes nur eingeschränkt möglich (vgl. Baugrundgutachten v. 18.02.2008). Demnach wird eine generelle Versickerung von Niederschlagswasser lokal vor Ort auf den einzelnen Grundstücken als fraglich angesehen. Es wird empfohlen, für jedes Grundstück vor der Durchführung der Baumaßnahme einen Sickerversuch durchzuführen und die Art und Weise der Niederschlagswasserentsorgung vom Ergebnis abhängig zu machen.
Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen, welches nicht versickert werden kann, wird mittels eines neu zu errichtenden Regenwasserkanals mit angeschlossenen Stauraum und einer gedrosselten Ableitung in den nächst gelegenen Vorflutgraben, welcher im weiteren Verlauf in das Waagwasser und später in das Bruchbach-Gewässer mündet, abgeleitet.
Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 160 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfreisetzungsvorgänge NW-Regel vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENKING und TRENOG wird hingewiesen.

3. Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese immissionsschutzrechtlich zu beantragen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass innerhalb der nördlichen Hochflächen von Gerolfing nur mit geringen Förderleistungen von ca. 50 - 120 m³/Tag zu rechnen ist.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserhaltung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Eine künstliche Versickerung wird aufgrund der Bodenverhältnisse nur schwer zu realisieren sein. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingenieurbüro Kommunaltechnik abzustimmen. Für die Einhaltung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal des Baugelbietes) wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz von derzeit 0,85 €/m³ erhoben.

4. Drainageleitungen

Drainageleitungen und Drainageleitungen sind an den angrenzenden Feldwegen abzukoppeln und in einen Schacht zusammenzuführen. Die Drainagerohre sind Eigentum des Wasserverbandes. Treten diese bei Bauarbeiten zu Tage so ist der Wasserverband Waagwesen-Krautgarten zu informieren und die Abholung der Rohre zu ermöglichen.

5. Baugrundverhältnisse

Der Bereich wurde durch das Institut für Umweltschutz, Wasser, Altlasten und Geotechnik GmbH - IFUWA - untersucht. Die Gutachten vom 18.02.2008, 16.09.2009 sowie vom 20.10.2010 enthalten die Untersuchungsergebnisse und können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

6. Regenerative Energieversorgung

Die Errichtung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen. Eine geothermische Nutzung mit Erdwärmesonden oder -kollektoren ist möglich. Grundwasserentnahmen sind wegen der zu erwartenden geringen Grundwassermenge vorzuziehen, wenn dies möglich ist.

Bei den Erdwärmesonden ist darauf zu achten, dass das tiefer Grundwasserstockwerk nicht angebohrt wird.

7. Begrünung

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

8. 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.

9. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Boden Denkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSOG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

10. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

11. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen und Erschließungsflächen von Hinterlegungsgrundstücken werden bei der Festsetzung der Grundstücksgrößen (GRZ- und GFZ-Berechnung, sowie Beurteilung der Mindestgrundstücksgröße) nicht berücksichtigt.

III. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Grundstücksgrenzen, vorgeschlagen
- Maße in Meter
- Flurstücknummern, vorhanden
- Hallestelle, vorhanden
- Nutzungsschablonen

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M:1:1000) Stand Oktober 2009
Maßstab: 1:1000
Maßstabsname: Planzeichnung zur Maßstabsnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 417 Äl wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.xxxx mit xx.xx.xxxx 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. 417 Äl - "Gerolfing - Westlich Bussardstraße"

a l s

Satzung

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

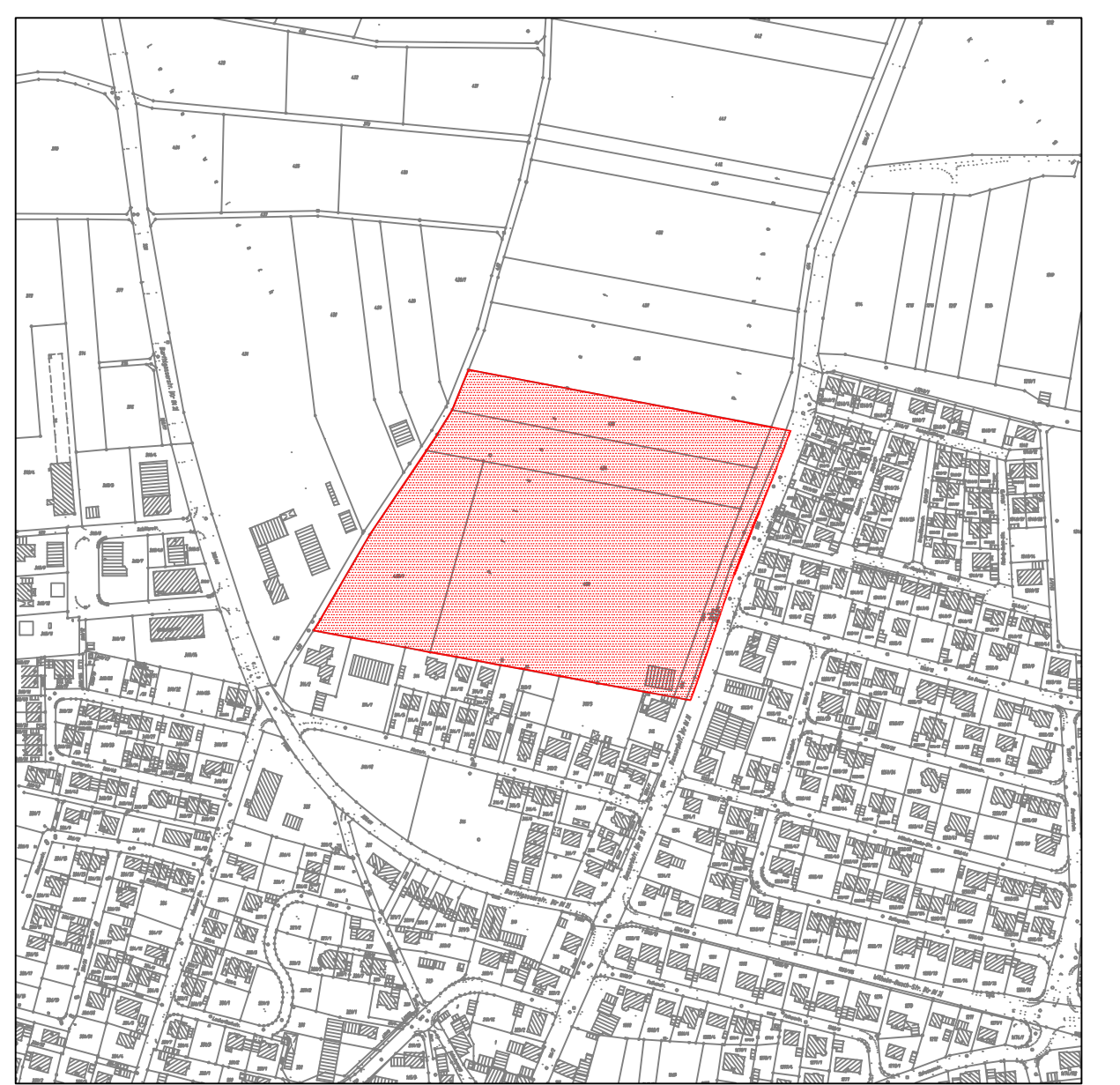
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 417 Äl wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt öffentlich bekanntgemacht worden. Der am ausgetragte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 417 Äl - "Gerolfing - Westlich Bussardstraße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	20.03.2014	Wu/LA	612/Lk	U. Brand