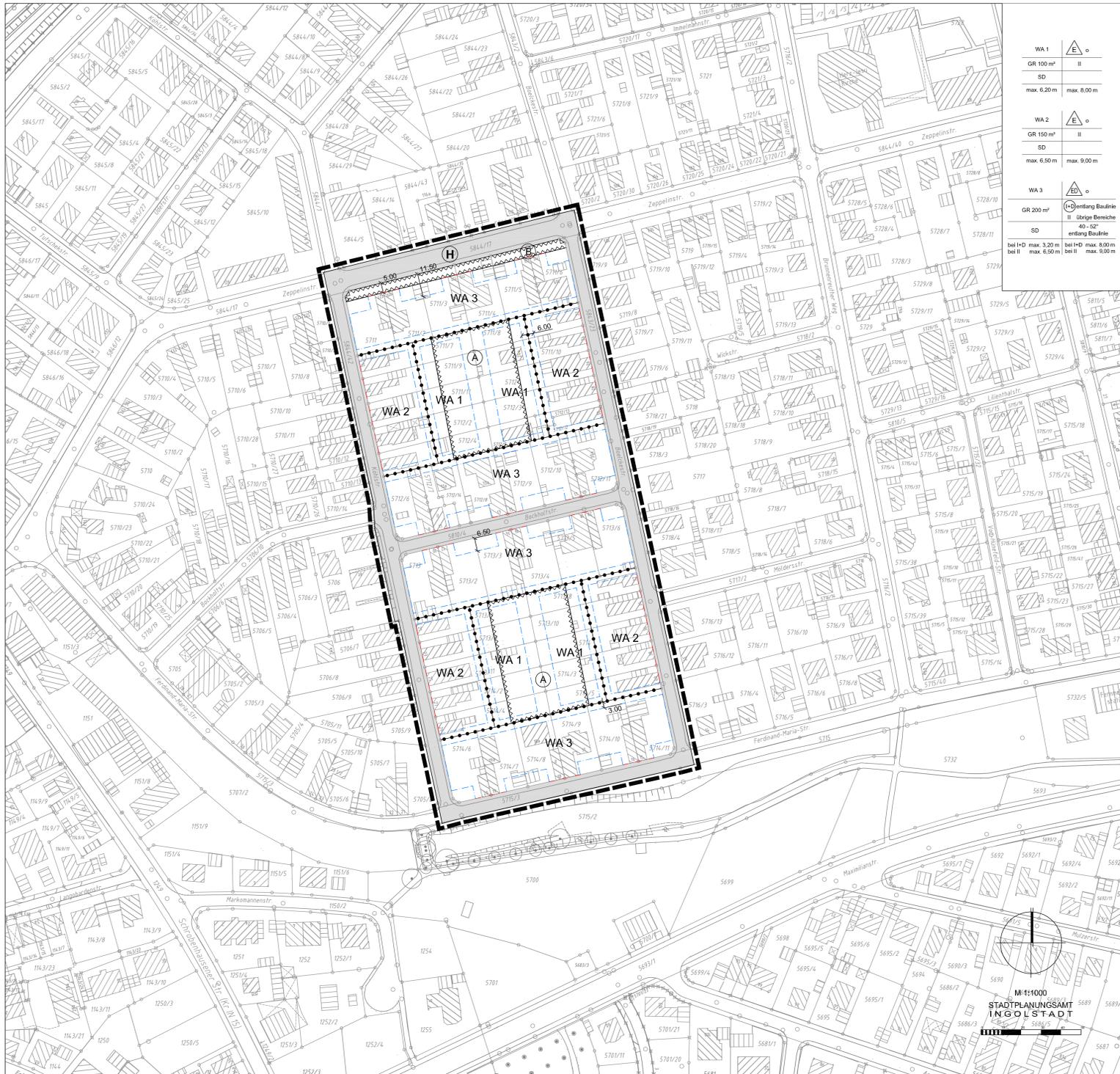


# Bebauungsplan Nr. 126 - " Westlich Boelckestraße "



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1591 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 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GR Maximal zulässige Grundfläche des Wohngebäudes in m<sup>2</sup>  
Aneinandergebauten Gebäude zählen als eine GR
- z.B. II Maximal zulässige Vollgeschosse
- z.B. (H) Zwingend festgesetzte Geschossigkeit
- FH Maximale Firsthöhe, z.B. 9,00 m
- WH Maximale Wandhöhe, z.B. 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 Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 3. Bauweise

- o offene Bauweise
- △/E zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser
- △/E zulässig sind Einzelhäuser

### 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. Wohneinheiten

- WA 1 max. 1 Wohneinheit pro Einzelhaus
- WA 2 max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- WA 3 max. 4 Wohneinheiten pro Grundstück bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>

### 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- Flächen die von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind.
  - Flächen die von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind.
- Darüber hinaus sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) in den übrigen Bereichen auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Von dieser Festsetzung sind die Grundstücke, wo Baulinien entlang der Straßenhinterkante festgesetzt sind, ausgenommen.
- Unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten beträgt der Stellplatzschlüssel 2:1 (2 Stp / 1 WE). Die erforderlichen Besucherstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.
- Gefangene Stellplätze sind nur bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten zwischen Straße und Garage/Carport zulässig. Bei Bebauung oder Grundstücken in zweiter Reihe (Hinterlagers) sind gefangene Stellplätze unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt wird in den Bauleitplänen WA 1 und WA 2 die Randstreifenablenkungslänge pro Grundstück auf maximal 6,0 m begrenzt.

### 7. Öffentliche Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen, Bestand

### 8. Grünordnung

Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 Wohneinheiten ist zu der Genehmigung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 9. Räumlicher Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

### 1. Dachgestaltung

- SD Satteldach
- DN Dachneigung, z.B. 40 - 52°
- Bei den Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazit-farbene bis graue Dachendeckungen zulässig.
- Dachenschnitte sind unzulässig.

### 2. Schnittfestsetzung

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

## III. Hinweise

- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**  
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit 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 Rückschutzen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diese Art der Kanaleinleitung ist entsprechend der Entwässerungssatzung gebührenpflichtig. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist nach DIN EN 12056-4 in Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.
- Regenwasserbehandlung**  
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit können auch die Vorteile aus dem Wegfall der Niederschlagswassergebühr in Anspruch genommen werden.  
Zur Erlaubniserteilung und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFwV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 hingewiesen.  
Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ATV-DVVW-Merkblattes M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen.  
Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002, zu bemessen.  
Wo immer es möglich ist, sind wasserundurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
- Grundwasserverhältnisse**  
Der Bemessungswasserstand wird wie folgt angesetzt:  
... mÜNN  
Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind diese Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.
- Bauwasserhaltung**  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.  
Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserabsenkung 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 Gebührensatz erhoben.
- Regenerative Energieversorgung**  
Bei der Sitarierung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.
- Begrünung**  
Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.
- Ein- und Ausfahrten**  
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht bestehender Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsausschusses ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt. Die Umbaustellen durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.
- Denkmalschutz**  
Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

## 9. Artenschutz

Auf den Schutz der Lebens- und Brutstätten gebäudebrütender Tierarten wie Fledermäuse und Wildvogelarten nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Frühzeitig, möglichst vor Abbruch- und Renovierungsarbeiten sind die Gebäude auf Lebens- und Brutstätten geschützter Arten zu überprüfen und an das Umweltamt zu melden. Hinsichtlich notwendiger artenschutzrechtlicher Befreiungen durch die Regierung von Oberbayern und der zeitlichen Abwicklung der Baulitigkeiten ist diese frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt unabdingbar.

## 10. Kampfmittel

Anhand der Auswertung von Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg liegen keine Hinweise vor, dass in dem betreffenden Gebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Sollten bei Aushubarbeiten dennoch nicht detektierte Fundmunition zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen.

## IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden als
- Grundstücksgrenzen, vorhanden als
- z.B. 2/117/5 Flurstücksnummern, vorhanden
- z.B. 11.50 Abmaße in Metern
- Bushaltestelle, vorhanden
- Nutzungsschablone

Art der Bauweise	Bauweise
Maximale Grundfläche	zulässige Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung
Hinterhöhe	Fronthöhe

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

## Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbaumrat 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 BauGB, der Finanzsachenverordnung (FinanzV 80), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 126 - " Westlich Boelckestraße "

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 126 wird ab sofort mit Begründung im Stadtbaumrat 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 Lösel  
Oberbürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 - " Westlich Boelckestraße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	18.01.2015	Gru	612 Lie	U. Birel

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2014  
NW 29-5.1, 29-5.6, 29-6.5 und 29-6.10  
Maßstabnahme: zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.