

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 124 A Ä II - "Östlich Gustav-Adolf-Straße"



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 21.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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. 1048) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) 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 24.07.2015 (GVBl. S. 296).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

**Befristete Nutzung** nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Die Nutzung wird auf 15 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes festgesetzt.

**Nachfolgenutzung** nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
Die Nutzung tritt nach Ablauf der befristeten Nutzung in Kraft.  
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben dabei unberührt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche (GR) pro Gebäude darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.  
Aneinandergebauten Gebäude zählen als eine GR.  
Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen mit den Gebäuden nicht überschritten werden.

maximale Geschossflächenzahl 0,7  
Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse II  
maximale Wandhöhe 6,50 m

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

Bezugspunkt für alle Wandhöhen ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

### 3. Bauweise

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Zum Schutz des bestehenden Entwässerungskanal ist innerhalb des Schutzbereichs (vgl. Nr. 7) keine Unterkellerung der baulichen Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sind nur innerhalb des Baubereichs zulässig.  
Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,50 m breiten Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3,00 m breiten Grundstückstreifens zur östlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

### 6. Öffentliche Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden
- Öffentliche Verkehrsfläche, geplant
- Öffentlicher Fuß- und/oder Radweg, vorhanden
- Öffentlicher Fuß- und/oder Radweg, geplant
- Straßenbegleitgrün
- Querungshilfe, geplant

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen

- Wasserleitung, vorhanden
- Wasserleitung außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, vorhanden. Die Schutzzonebreite beträgt von der Achse der Wasserleitung beidseitig jeweils 2,0 m. Die Fläche ist mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zu belasten und dinglich zu sichern.
- Entwässerungskanal (Mischwasser), vorhanden

Die Schutzzonebreite für den bestehenden Entwässerungskanal beträgt jeweils 3,0 m links und rechts von der Achse des Kanals innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Im Baubereich sind innerhalb des Schutzbereichs bei der Planung der baulichen Anlagen folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Die vorhandenen Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
- Zum Bauantrag ist ein Statik-Nachweis des Entwässerungskanal auf Kosten der Stadt Ingolstadt vorzulegen.
- Falls aufgrund des Statik-Nachweises bauliche Schutzmaßnahmen zur Sicherung des öffentlichen Entwässerungskanal erforderlich werden, sind diese auf Kosten der Stadt Ingolstadt auszuführen. Eine Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR ist erforderlich.
- Eine Unterkellerung der baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Zur Dokumentation des Zustandes des Entwässerungskanal ist vor und nach der Errichtung der baulichen Anlagen eine Beweissicherung (Begehung) vorzunehmen.

Der Kanal ist im Bereich der Kontrollschächte mit einem Geh- und Fahrrecht und im Bereich des Schutzbereichs mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zu belasten und dinglich zu sichern.

- Die Fläche ist mit Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 6,0 m zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zu belasten und dinglich zu sichern.
- Die Fläche ist mit Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 6,0 m zugunsten des Gartenamtes der Stadt Ingolstadt zu belasten und dinglich zu sichern.

- Übergabestation COM-IN, bestehend
- Gasreglerstation, geplant

## 8. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, privat (Wall)
- Bäume, 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.

## 9. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt.  
Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

## 10. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 61 BayBO

### 1. Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundfläche maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

## III. Hinweise

**1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**  
Alle Bauvorhaben sind vor Baubeginn an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungselemente, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hier maßgebende Rückstauenebene wird gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Entwässerungssatzung - EWS) auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festgelegt. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von der maßgebenden Rückstauenebene zugelassen werden.  
Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

**2. Regenwasserbehandlung**  
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Es gilt das Versickerungsgebot. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen darf nicht erfolgen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundfläche ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Sollte eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A138 und Merkblatt M153 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A117, A118 und A166 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung 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 Bodenflächen und belastete Auffüllungen sind nicht zulässig.

**3. Grundwasserhältnisse**  
Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern außerhalb des Schutzbereichs des Entwässerungskanal sind die Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

**4. Bauwasserhaltung**  
Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserhaltung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.  
Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.  
Sollten alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausschließen, wird - bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation - ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m<sup>3</sup>) erhoben.

**5. Altlasten**  
Im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altlastenablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

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

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

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

**9. 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 Ausgrabungen dennoch nicht detektierte Fundmunition zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen.

**10. Baumschutz**  
Zu fallende Bäume sind durch entsprechende Ausgleichspflanzungen nach Maßgabe des Gartenamtes zu ersetzen.

## IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baum, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Böschung, vorhanden
- z.B. 1175/2 Flurstücksnummern, vorhanden
- Kinderspielplatz, vorhanden
- Bushaltespur/Bushaltestelle, vorhanden/ geplant
- z.B. 9,0 geplante Maße in Metern

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 124 A Ä II 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 26.11.2015 mit 05.01.2016 im Stadtbauamt 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 BayBO, der Planzeichenverordnung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 124 A Ä II - "Östlich Gustav-Adolf-Straße"

a l s

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. 124 A Ä II 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



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 124 A Ä II - "Östlich Gustav-Adolf-Straße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	15.02.2016	Gru	612 Ra	U. Brand

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Juli 2015  
NW 29-5.2 und 29-5.7  
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Bebauungsplan Nr. 124 A Ä II "Östlich Gustav-Adolf-Straße" ersetzt in Teilen die Bebauungspläne Nr. 124 "Ochsenschlacht" und Nr. 124 A "Gebiet zwischen Lindbergh-, Celles-, Etrich-, Plümel-, Maximilian- und Gustav-Adolf-Straße"