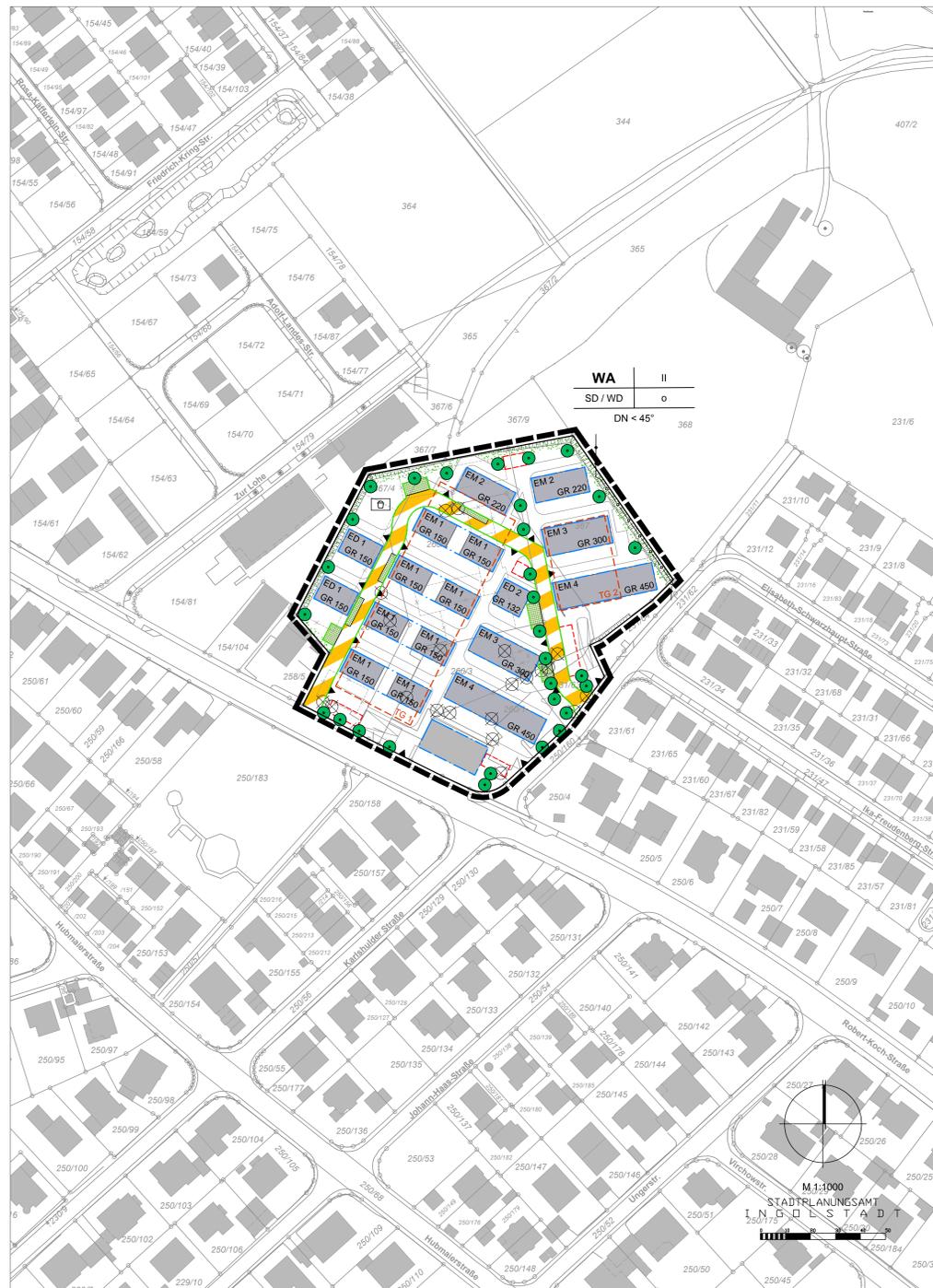


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 " Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße "



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH - VI. 14-VII-14; VI. 3-VIII-15; VI. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

max. Grundfläche GR z.B. 300 m²
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche geringfügigen Ausmaßes durch Terrassenüberdachungen, Wintergärten und ähnliche Anlagen wird zugelassen.

3. Bauweise

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EM Mehrfamilienhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

--- Baugrenze
Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Dabei sind die bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten.

5. Wohneinheiten

bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

bei Mehrfamilienhäusern:
EM 1: max. 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 150 m²

EM 2: max. 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 220 m²

EM 3: max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 300 m²

EM 4: max. 10 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 450 m²

6. Wand-/ Firsthöhe

WH Wandhöhe II + D bei ED 1 5,50 m
bei ED 2 5,00 m
bei EM 1 5,50 m
bei EM 2 5,50 m
bei EM 3 5,00 m
bei EM 4 5,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Geländeoberfläche. Die Höhe der Geländeoberfläche wird auf 367,20 m ü.N.N. festgesetzt.

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

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

7. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt vom 03.08.1995, geändert am 07.12.2016, nachzuweisen. Stellplätze sind auf den mit [TG 1] gekennzeichneten Flächen zulässig.

[TG 1] Tiefgarage 1 (102 Stpl.)
Die Zufahrt hat über die Robert-Koch-Str. zu erfolgen.

[TG 2] Tiefgarage 2 (23 Stpl.)
Die Zufahrt hat über die Elisabeth-Schwarzthaupt-Str. zu erfolgen.

Aufstellflächen für Müllcontainer sind dezentral den jeweiligen Gebäuden zuzuordnen.

Doppelhäuser sind profiliglich zu errichten.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

verkehrsberührender Bereich, geplant

öffentlicher Park- und Grünstreifen, geplant

Straßenbegrenzungslinie

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

Die Fahrbahnbreiten betragen mindestens 6,0 m, Eckradien von mindestens 8,0 m sind zwingend erforderlich.

Gefälle sollen einen Maximalwert von 6 % nicht überschreiten.

Die Errichtung von Zufahrten im öffentlichen Bereich an anderer, nicht festgesetzter Stelle, kann mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Die Umbaukosten für die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

9. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Kabeltrasse unterirdisch

Kabeltrasse oberirdisch

10. Flächen für Versorgungsanlagen

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

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

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

11. Grünordnung

Grünfläche, privat

Grünfläche mit Spelstationen, privat

Bäume, zu erhalten

Bäume, vorgeschlagen

Bäume, entfallen

Von der Grenze zur Landwirtschaftsfläche ist ein Streifen von 4,0 m von Bepflanzung frei zu halten, von sonstigen Grenzen 2,0 m.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

12. Versickerung

Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Die Überdeckung der Tiefgaragen mit Humus hat mindestens 40 cm zu betragen.

13. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

SD Satteldach

WD Walmdach

DN Dachneigung < 45°

Die Hauptfächrichtung 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. Dachneigungen sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profiliglich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Holz-, Mächendraht- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodentfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedungen (wie z. B. Gabionen, Mauern o.ä.) sind unzulässig.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Die Auffüllhöhe des gesamten Baugebietes liegt bei 367,20 m ü.N.N.

Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb des Baugebietes auszugleichen. Dies gilt sowohl zu den angrenzenden bebauten Flächen als auch zu den angrenzenden unbebauten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 - "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße" ersetzt in Teilbereichen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 801 und 801 Ä X - "Unterbrunnreuth - Nord" und den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 808 Ä II - "Unterbrunnreuth - Nord".

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbereitungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 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 Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers an gerechnet von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischer Sicht soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Zur erlaubnissfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NW/FreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENZGW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

3. Grundwasserhältnisse / Bemessungswasserstand

Der höchste Grundwasserstand für das Plangebiet liegt bei 365,65 m ü.N.N. (seit 2001). Die Auffüllhöhe des gesamten Baugebietes liegt bei 367,20 m ü. NN., somit ca. 1,55 m über dem höchsten Grundwasserstand.

Der Schwingungsbereich zwischen einem niedrigen GW-Stand und einem mittleren hohen GW-Stand beträgt 0,70 bis 0,90 m. In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigen) Beton erforderlich. Tief liegende Gebäuteile (Keller/ Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

4. Baugrundverhältnisse

Nach Aussage der Ingolstädter Kommunalbetriebe liegt für das Baugebiet sicherfahiger Baugrund vor.

5. Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen. Sollen tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserhaltung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

6. Regenerative Energieversorgung

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

7. Oberflächen von Wegen und Stellplätzen

Wege und Stellplätze sind aus Pflasterbelägen (Betonsteinpflaster) herzustellen, auf Parkflächen ist ein Rasenpflaster vorzusehen. Eine Regenwasserversickerung muss gegeben sein (Fugen, drainfähiger Unterbau). Befahrbare Wege sollen eine Randeinfassung aus Granitgroßsteinzellen erhalten.

8. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten bzw. Einfahrtsbereichen an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Abrede und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt und mit den Versorgungsanlagen im Straßenraum vereinbar ist. Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

9. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altlastlagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise wird in diesem Fall vom zuständigen Fachamt dann festgelegt.

10. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische 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.

11. Brandschutz

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasser Versorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
- DIN EN 14384, DIN 14090

Wenn Feuerwehrruhmten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit (z.B. Stütz, Überdeckung, Verlegung von Sparten u.ä.) zu beachten.

12. Vorsorgender Bodenschutz

Mittlerboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

13. Private Pflanzflächen

Die Art und der Umfang der Bepflanzung ist im Vorfeld der Baugenehmigung mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen (z.B. Ortsrandgrünung und Zwischengrünflächen).

Von der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Streifen von 4,0 m von Bepflanzung freizuhalten, zu sonstigen privaten Flächen ein Abstand von 2,0 m.

14. Spezieller Artenschutz

Das Vorkommen, eine Beeinträchtigung bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes sAP-relevanter Arten im und um das Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten. Von der Errichtung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher aus naturschutzfachlicher Sicht abgesehen werden.

Für die Rodung der vom Vorhaben betroffenen Gehölze sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt sowie die zeitlichen Beschränkungen des Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten.

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einsehbar.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grenze, vorhanden
- Böschung, geplant
- z.B. 260/3 Flurnummer, vorhanden
- Tiefgaragenrampe und private Verkehrsflächen, geplant
- Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Dachform | Dachneigung | Bauweise

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 810 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit 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 Planzeicherverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 - "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße"

als
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. 810 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 nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 810 - " Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT/ Architekturbüro Stih	04.10.2017	Wa/LA	612 HD	U. Brand