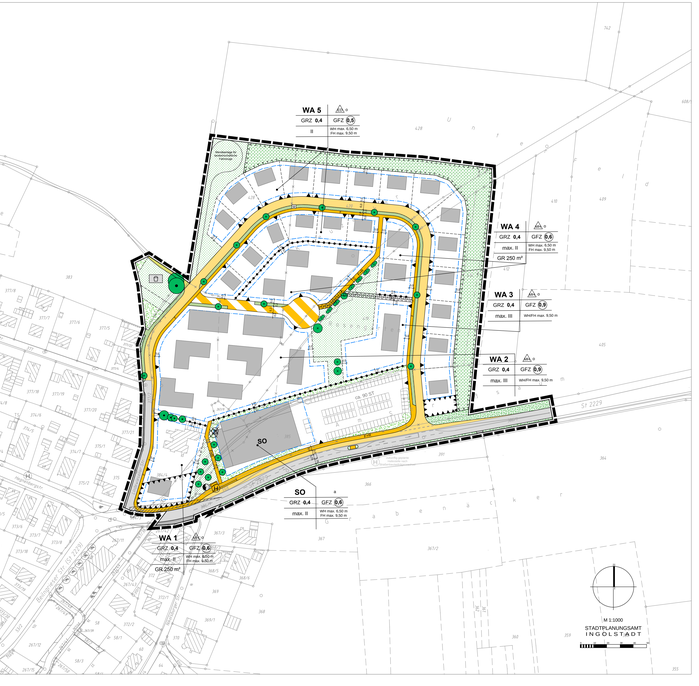
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A
" Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker "



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

2. 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.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - 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).

4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Einsch. des Bay\ArbGH – VI. 14-VA-14, VI. 3-VA-15, VI. 4-VA-15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).

5. 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).

1. Baugestaltungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen

Im SO sind zulässig:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm, davon zentrenrelevanter Sortiment auf den Sortimenten
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - sonstige Güter des täglichen Bedarfs,
  - Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfes sind, als Randsortimente bis max. 10 % der VKF zulässig.

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen, Geschäfte und Büronutzung

Dabei sind in diesem Bereich nur baulich Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone „B" des Flugplatzes oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im WA sind zulässig:
- Wohngebäude (§ 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§4 Abs.2 Nr.2 BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, weil sie den Charakter des Gebietes beeinträchtigen würden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im WA sind nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone „B" erfüllen oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	**GRZ**	z.B. 0,4	
Geschossflächenzahl	**GFZ**	z.B. 0,5	
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	z.B. II		
Grundfläche des Hauptbaukörpers	GR		
Maximal zulässige Grundfläche der Hochgebäude in m² Anrechnungsfläche			

Anrechnungsfläche GR 125 m²
Anrechnungsfläche GR 250 m²
Anrechnungsfläche GR 375 m²
Anrechnungsfläche GR 500 m²
Anrechnungsfläche GR 625 m²
Anrechnungsfläche GR 750 m²
Anrechnungsfläche GR 875 m²
Anrechnungsfläche GR 1000 m²

Anrechnungsfläche GR 1125 m²
Anrechnungsfläche GR 1250 m²
Anrechnungsfläche GR 1375 m²
Anrechnungsfläche GR 1500 m²
Anrechnungsfläche GR 1625 m²
Anrechnungsfläche GR 1750 m²
Anrechnungsfläche GR 1875 m²
Anrechnungsfläche GR 2000 m²

Anrechnungsfläche GR 2125 m²
Anrechnungsfläche GR 2250 m²
Anrechnungsfläche GR 2375 m²
Anrechnungsfläche GR 2500 m²
Anrechnungsfläche GR 2625 m²
Anrechnungsfläche GR 2750 m²
Anrechnungsfläche GR 2875 m²
Anrechnungsfläche GR 3000 m²

Anrechnungsfläche GR 3125 m²
Anrechnungsfläche GR 3250 m²
Anrechnungsfläche GR 3375 m²
Anrechnungsfläche GR 3500 m²
Anrechnungsfläche GR 3625 m²
Anrechnungsfläche GR 3750 m²
Anrechnungsfläche GR 3875 m²
Anrechnungsfläche GR 4000 m²

Anrechnungsfläche GR 4125 m²
Anrechnungsfläche GR 4250 m²
Anrechnungsfläche GR 4375 m²
Anrechnungsfläche GR 4500 m²
Anrechnungsfläche GR 4625 m²
Anrechnungsfläche GR 4750 m²
Anrechnungsfläche GR 4875 m²
Anrechnungsfläche GR 5000 m²

Anrechnungsfläche GR 5125 m²
Anrechnungsfläche GR 5250 m²
Anrechnungsfläche GR 5375 m²
Anrechnungsfläche GR 5500 m²
Anrechnungsfläche GR 5625 m²
Anrechnungsfläche GR 5750 m²
Anrechnungsfläche GR 5875 m²
Anrechnungsfläche GR 6000 m²

Anrechnungsfläche GR 6125 m²
Anrechnungsfläche GR 6250 m²
Anrechnungsfläche GR 6375 m²
Anrechnungsfläche GR 6500 m²
Anrechnungsfläche GR 6625 m²
Anrechnungsfläche GR 6750 m²
Anrechnungsfläche GR 6875 m²
Anrechnungsfläche GR 7000 m²

Anrechnungsfläche GR 7125 m²
Anrechnungsfläche GR 7250 m²
Anrechnungsfläche GR 7375 m²
Anrechnungsfläche GR 7500 m²
Anrechnungsfläche GR 7625 m²
Anrechnungsfläche GR 7750 m²
Anrechnungsfläche GR 7875 m²
Anrechnungsfläche GR 8000 m²

Anrechnungsfläche GR 8125 m²
Anrechnungsfläche GR 8250 m²
Anrechnungsfläche GR 8375 m²
Anrechnungsfläche GR 8500 m²
Anrechnungsfläche GR 8625 m²
Anrechnungsfläche GR 8750 m²
Anrechnungsfläche GR 8875 m²
Anrechnungsfläche GR 9000 m²

Anrechnungsfläche GR 9125 m²
Anrechnungsfläche GR 9250 m²
Anrechnungsfläche GR 9375 m²
Anrechnungsfläche GR 9500 m²
Anrechnungsfläche GR 9625 m²
Anrechnungsfläche GR 9750 m²
Anrechnungsfläche GR 9875 m²
Anrechnungsfläche GR 10000 m²

Anrechnungsfläche GR 10125 m²
Anrechnungsfläche GR 10250 m²
Anrechnungsfläche GR 10375 m²
Anrechnungsfläche GR 10500 m²
Anrechnungsfläche GR 10625 m²
Anrechnungsfläche GR 10750 m²
Anrechnungsfläche GR 10875 m²
Anrechnungsfläche GR 11000 m²

Anrechnungsfläche GR 11125 m²
Anrechnungsfläche GR 11250 m²
Anrechnungsfläche GR 11375 m²
Anrechnungsfläche GR 11500 m²
Anrechnungsfläche GR 11625 m²
Anrechnungsfläche GR 11750 m²
Anrechnungsfläche GR 11875 m²
Anrechnungsfläche GR 12000 m²

Anrechnungsfläche GR 12125 m²
Anrechnungsfläche GR 12250 m²
Anrechnungsfläche GR 12375 m²
Anrechnungsfläche GR 12500 m²
Anrechnungsfläche GR 12625 m²
Anrechnungsfläche GR 12750 m²
Anrechnungsfläche GR 12875 m²
Anrechnungsfläche GR 13000 m²

Anrechnungsfläche GR 13125 m²
Anrechnungsfläche GR 13250 m²
Anrechnungsfläche GR 13375 m²
Anrechnungsfläche GR 13500 m²
Anrechnungsfläche GR 13625 m²
Anrechnungsfläche GR 13750 m²
Anrechnungsfläche GR 13875 m²
Anrechnungsfläche GR 14000 m²

Anrechnungsfläche GR 14125 m²
Anrechnungsfläche GR 14250 m²
Anrechnungsfläche GR 14375 m²
Anrechnungsfläche GR 14500 m²
Anrechnungsfläche GR 14625 m²
Anrechnungsfläche GR 14750 m²
Anrechnungsfläche GR 14875 m²
Anrechnungsfläche GR 15000 m²

Anrechnungsfläche GR 15125 m²
Anrechnungsfläche GR 15250 m²
Anrechnungsfläche GR 15375 m²
Anrechnungsfläche GR 15500 m²
Anrechnungsfläche GR 15625 m²
Anrechnungsfläche GR 15750 m²
Anrechnungsfläche GR 15875 m²
Anrechnungsfläche GR 16000 m²

Anrechnungsfläche GR 16125 m²
Anrechnungsfläche GR 16250 m²
Anrechnungsfläche GR 16375 m²
Anrechnungsfläche GR 16500 m²
Anrechnungsfläche GR 16625 m²
Anrechnungsfläche GR 16750 m²
Anrechnungsfläche GR 16875 m²
Anrechnungsfläche GR 17000 m²

Anrechnungsfläche GR 17125 m²
Anrechnungsfläche GR 17250 m²
Anrechnungsfläche GR 17375 m²
Anrechnungsfläche GR 17500 m²
Anrechnungsfläche GR 17625 m²
Anrechnungsfläche GR 17750 m²
Anrechnungsfläche GR 17875 m²
Anrechnungsfläche GR 18000 m²

Anrechnungsfläche GR 18125 m²
Anrechnungsfläche GR 18250 m²
Anrechnungsfläche GR 18375 m²
Anrechnungsfläche GR 18500 m²
Anrechnungsfläche GR 18625 m²
Anrechnungsfläche GR 18750 m²
Anrechnungsfläche GR 18875 m²
Anrechnungsfläche GR 19000 m²

Anrechnungsfläche GR 19125 m²
Anrechnungsfläche GR 19250 m²
Anrechnungsfläche GR 19375 m²
Anrechnungsfläche GR 19500 m²
Anrechnungsfläche GR 19625 m²
Anrechnungsfläche GR 19750 m²
Anrechnungsfläche GR 19875 m²
Anrechnungsfläche GR 20000 m²

3. Bauweise

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser abhängig von der Grundstücksgröße

Mehrfamilienhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Im SO werden die zulässigen Abstandsflächen auf hälftig festgesetzt.

Der Rücksprung/ist/ die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern:	mind. 500 m²
bei Doppelhäusern:	mind. 700 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
bei Mehrfamilien-Häusern:	mind. 750 m²

6. Wohnemheiten

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 mind. 600 m² : zulässig sind 2 WE
bei Doppelhäusern:	max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
bei Mehrfamilien-Häusern:	keine Beschränkung der Wohneinheiten

7. Wand- / Firsthöhe

WH	Wandhöhe, bei II	max. 6,50 m
	bei Flachdachgeschoss	max. 6,50 m
	bei III	max. 9,50 m
FH	Firsthöhe, bei II	max. 9,50 m

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist bei II Vollgeschossen ein Stiefgeschoss zulässig, wenn die Stiefgeschosse/Fläche unter ⅔ des darunterliegenden Geschosses beträgt und die Ausserwände absolut mind. 30 cm zurück gesetzt werden. Die maximal zulässige GFZ ist einzuhalten.

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 bzw. beim Flachdach: die Oberkante Attika .

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.
Bei Flachdächern ist als Firsthöhe die jeweils zulässige Wandhöhe an der Oberkante der Attika anzusetzen.

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 m breiten Grundstücksstreifen zur freien Landschaft zulässig.
Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfahrungen, für wie gR 8. Nr. 3

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatzanschwelle von 2,1 m und einer Garagenlänge von mindestens 5,0 m zulässig, wenn der erste Abstand von 5,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen im geförderten Wohnungsbau wird auf 1,2 (1,2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) festgesetzt.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, vorhanden

Straßenverkehrsfläche, geplant

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Grünstreifen mit Parkflächen und möglichen Baumstandorten

F+R Fuß- und Radweg, geplant

F Fußweg, geplant

Flurweg

Sichtdreieck
Der Bereich ist von jeglichen sichtbehindernden Elementen freizuhalten. Bewuchs zwischen 0,80 m bis 2,50 m ist zu entfernen.

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

10. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten
siehe Hinweis III.10

11. Flächen für Versorgungsanlagen

TS Trafostation

Leitungsrechtsfläche zum Geh- und Leitungsrecht
Breite 3,5 m zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR

Ü Überflurhydrant, geplant

Die Versiickerschrähte werden zur Gewährleistung der Versickerung mind. 2 Meter bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungsbäumen freizuhalten.
Die DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- sowie Oberflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zu dulden. Die Lage der Hydranten ist rechtzeitig vor dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Notwendige Feuerwehrzu- und -umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Juli 1998 vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

12. Grünordnung

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, privat

Straßenbegleitgrün

Baume, Bestand

Baume, bestand (nicht vermessen)

Baume, zu pflanzen

Gehölzpflanzung, Bestand

Baume, zu entfernen

Kinderspielplatz

13. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 16.114 m² werden wie folgt nachgewiesen:

4.843 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

Gestaltungsbeschreibung : Extensivwiese sowie Pflanzung von einzelnen Gehölzgruppen und Bäumen der heimischen Laubgehölzvegetation, die aus autochthonen Pflanzenmaterial bestehen

11.271 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	Gestaltungsziel - bereits umgesetzt
Wettstetten	2176	1.000 m² anrechenbar: 3.154 m²	Umwandlung von Ackerfläche in 100% standortgerechten Laubwald
Wettstetten	2177	6.840 m² anrechenbar: 3.532 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald
Wettstetten	2178	4.990 m² anrechenbar: 1.695 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald
Wettstetten	2180	8.754 m² anrechenbar: 1.474 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald
Neuhau	1290	14.624 m² anrechenbar: 10.237 m² davon Teilfläche von1.416 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **16.114 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen **13.549 m²**
- Verkehrsflächen **2.565 m²**

14. Immissionsschutz

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

15. Lärmschutz

Schallschutzmaßnahmen (aktiv oder passiv) an den Fassaden und zum Schutz der Freiberreiche die weniger als 25 m von der Straßenachse entfernt liegen

Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 30.08.1998 sind einzuhalten.
Lärmintensive Einrichtungen wie Anlieferzone, Lüftungsanlagen, Heizung, Kühlaggregate, Müllentsorgung oder ähnliches sind an den von WA abgewandten Seiten anzuordnen.
Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 06.00 bis 06.00 Uhr begonnen. Konkrete Auflagen zu erforderlichen Schallschutz- maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung vom Umweltamt gestellt.

16. Altlasten

Die Aushubarbeiten sind im Bereich des ehemaligen Bahndammes durch den geogenes Insitu factechnisch zu begleiten.
Der Gleiskörcher sowie der Unterbau sind separat auszuheben. Die Entsorgung des Aushubs ist nach den gesetzlichen Vorgaben (nach Abstimmung zwischen Umweltamt und WWA) zu unterzuchen und anschließend ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen.
Die Kontaminationsrisiko ist mittels Suhr- und Flankenbohrungen durch einen Gutachter zu besegen.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Deshalb ist rechtzeitig vor jeder Art und unt für die Freigabe zur Bebauung ist der Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich und im Einzelfall mit der Denkmalbehörde Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege abzustimmen. Diese ist rechzeitig vor Erdarbeiten zu beteiligen.
Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.
Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

bei II nur Flachdach zulässig

im SO Pultdach oder Flachdach

Die Hauptfirichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

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

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig.
Die Verwendung von Metallschindeln (0.B. Kupfer-, Zink- oder Bleideckungen) ist nicht zulässig. (Wasserschutzgebiet)

Dachrenschitte sind unzulässig.

2. Schnittfiemsetzung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.
Aneinander gebaute Grenzgaraagen sind profilgleich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als sockelfreie transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken höher als 1,30 m sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, zu öffentlichen Grünflächen) und zur freien Landschaft bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. (Wasserschutzgebiet)
Grünschnitte Einfriedungen (wie z. B. Gabionen, Mauern o.ä.) sind zwischen privaten Grundstücken nur zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abstanden bodenseitig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im SO auf Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
Werbeanlagen sind unzulässig:
Auf dem jeweiligen Grundstück ist pro 2000 m² Grundstücksfläche max. 1 freistehender Werbeträger bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig. (die Hinweise Nr. 6. sind zu beachten)

5. Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. (Wasserschutzgebiet)
Als Auffüllmaterial darf nur ungrundgiftiger Erdaushub oder unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücke auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplangrenzpfl. 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.

6. Hydrogeologische Festsetzungen

Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszubilden und Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in wasserundurchlässigen Beton erforderlich. Fall legende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes und entsprechenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können im Einzelfall (je nach Grundwasserstand) Grundwasserabsenkungen erforderlich sein. Ein Bodenaustausch kann unter Umständen erforderlich sein.
Aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände ist eine Bauwasserhaltung erforderlich.
Die Bauwasserhaltung ist rechtzeitig/rechten der Firma IFUWA sind bei der Bauwasserhaltung zu beteiligen. Das Gutachten ist dem Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzureichen.

Der Oberflächenauffluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Hausinstangen, Zisternenanlaufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden. Die Sicherung gegen hochstehendes Rückstauwasser ist auf den nächst höheren, an das Grundstück angrenzenden Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.
Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 "Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen" bei dem Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.
Die Grundstücksentgentümer 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 Grundstückseigentümer für die Einhaltung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal sowie Schacht- und Leitungsabdeckungen) verantwortlich. Sie haben auch die Kosten für die Außenkante des jeweiligen Bauköpfens (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchen freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versickerung der Gebäudewässer ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
Unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung: Am Kraftbusser - ist anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit dieses Ziel erreicht wird, ist das Niederschlagswasser zunächst in Regenwasserzisternen zurückzuhalten werden. Einer breitflächigen (flächenhafte) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Die Versickerung darf weder zu schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers führen noch darf sie den Sicherwegen vorbeitragen/zuwiderlaufen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZD-Werte der LAGA - Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameter-umfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

Grundstücksh und Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Im weiteren sind ggf nach dem ATV-Arbeitsblatt A117 und A118 zu berücksichtigen.
Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) vorzusehen. Es ist auf die aktuellen hinweisen Regeln (TRENCH) zur schadlosen Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen. Ebenso ist die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Am Kraftbusse" vom 11.06.2012 zu beachten.

3. Drainageleitungen
Eventuell vorhandene Drainagesammler und Drainageleitungen sind an den angrenzenden Grünflächen abzuklappen und in einem Schacht zusammenzufassen. Die Funktionsfähigkeit des Systems darf nicht nachteilig beeinflusst werden.

4. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone
Bis zur geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzes sind die Regelungen zur Bauverbotszone bzw. zur Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.
Innerhalb der Bauverbotszone (bis 20 m Abstand von äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahndecke) ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.
Innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 40 m Abstand von äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist für die Errichtung baulicher Anlagen die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

5. Brandschutz
Es ist dem Baugesuch ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
  Dirk 3232, DIN EN 14384, DIN 14090

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anleiten bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine ausreichend befestigte Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007) vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).
Wenn Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

Befinden sich Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m vom öffentlichen Grund entfernt so eine Feuerwehrzufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)" vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

Grundstücksh wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Detaillierte Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

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

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

10. 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 Umfassungen durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Vorarbeiter, in diesen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

11. Vorsorgender Bodenschutz
Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

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

IV. Zeichnerische Darstellung

1. Bauköper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Bauköper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5. Grundstücksgrenzen, geplant
6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/Bauweise
7. Flurstücksnummern, vorhanden
8. z.B. 7,50 geplante Maße in Metern
9. Haltestelle
10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachgestaltung
Geschossflächenzahl	Nutzungsbeschränkungen
Zahl der Vollgeschosse	Sonstiges
Überbaubare Grundstücksfläche	Wandhöhe

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Stand November 2011.
NN 32.4; 32.5
Maßentrahme: Planzeichnung zur Maßentrahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßenträgkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Erlasst des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **611 A**, wurde mit Beginndung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2016 mit 20.05.2016 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB vom 27.04.2016 mit 15.06.2016 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, 27.10.2016

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. **611 A**, im Bereich **"Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker"**

als
Satzung

Ingolstadt, 27.10.2016

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Auflertigung stimmt mit der am 27.10.2016 beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt, 28.03.2017

Dr. Christian Lös