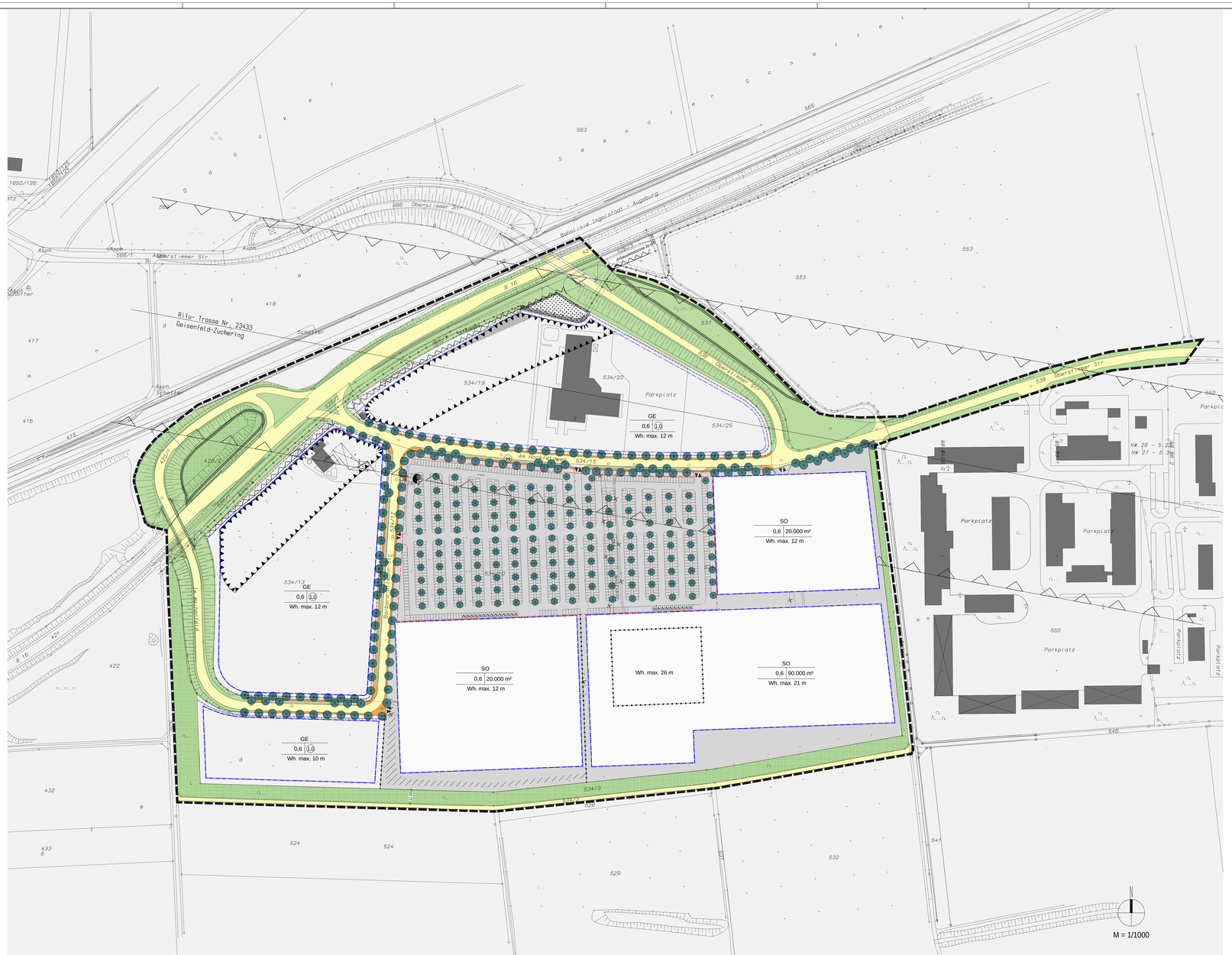

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 930 A I

GEWERBEGEBIET ZUCHERING "WEIHERFELD"

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I S.3316)
2. Verordnung über die baukliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
3. 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 I S.58)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl.S.120)
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl 2006,S.2)

FESTSETZUNGEN

I.ERLANGUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
Beschränkung: Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig

SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung: Groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe
Zulässig sind:

Möbelhaus, Lebensmittel	36.000m² VKF	Bau- und Gartenmarkt / sperrige VKF	12.000m² VKF
davon Möbelhaus/Lebensmittel	26.000m² VKF	davon Kernsortiment inkl. Kfz-Zubehör	10.000m² VKF
Glas / Porzellan	1.000m² VKF	Elektrowaeke	800m² VKF
Heimtextilien	800m² VKF	Fahrräder und Zubehör	250m² VKF
Leuchten	800m² VKF	Zooartikel	500m² VKF
Babyboxen(*)	300m² VKF	Glas / Porzellan / Keramik	120m² VKF
Blumen	100m² VKF		

(*) Mobiles Babybett/ Kinderbett, Kinderwiege, Kinderwagen, Babyaerdeter (kein Textil)

Zeitlich begrenzt angebotene Saisonartikel bis zu einer VKF von jeweils 100m² bleiben unberücksichtigt.

Betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,8 Grundflächenzahl

Stellplätze mit sickerfähiger Befestigung werden auf die GRZ nicht angerechnet.

z.B. 20.000m² zulässige Bruttogeschossfläche

z.B. 1,0 Geschoßflächenzahl (im GE)

3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (unterschiedliche Wandhöhen)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Erforderliche Abstandsflächen 0,25 H, mind. 3,00 m

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und 22 sowie Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen müssen einen Stauraum vom mind. 5,0 m zu öffentlichen Flächen aufweisen.

Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen.

Die Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze sind gemäß der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt zu errichten.

6. Ein- bzw. Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

geplante Ein- und Ausfahrten im Sondergebiet

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur straßenrechtlich freien Strecke der Bundesstraße B 16 sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

öffentlicher Grün- bzw. Parkstreifen

Fußweg
öffentliche Grün- und Parkstreifen

Straße
Fußweg

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

8. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Trafostation

Öffnerklärung dn 250 mit Schutzstreifen
(Bauwerke, Bäume, Büsche sind nicht zulässig, ebenso das Lagern von gefährlichen Stoffen innerhalb des Schutzstreifens)

Richtfunkstrasse

Pumpenhäuschen, das Gebäude ist innerhalb der Anbauverbotszone der B 16 nicht zulässig.

Die Versitzerschränke und Überflurhydranten werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privargrund errichtet.

Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen, nicht im Bereich der Grünstreifen.

9. Grünflächen und Grünordnung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

öffentliche Grünfläche

Straßenbegleitgrün

private Grünfläche

Fläche für Sickerbecken (Versickerung von Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum)

Bestehender Gehölzstreifen mit Angabe der Breite entlang des südlichen Randes des Baugebietes

privater Grünstreifen, alle 10 m ist ein Altlaubaum aus der Pflanzliste zu pflanzen und durch entsprechende Pflege auf Dauer zu erhalten.

Anpflanzungen z. B.

Bäume (zu pflanzende)

im gesamten Gewerbegebiet sind entlang des 3m breiten privaten Grünstreifen im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen alle 10 m hochstämmige Altlaubbäume zu pflanzen:

Mit Hochstämmen: Kaiserlinden Tilia Pallida Typ Lappen H3 x v. StU 18/20
Bartiaus- Ulmenrosinen: Eschen Fraxinus excelsior Westhofs Glore H3 x v. StU 18/20

Im gesamten Bebauungsplanbereich ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB neben dem auf der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen auf den Baugrundstücken eine Begrünung festgesetzt, deren Größe min. 15% der maßgebenden Gesamtgrundstücksgröße zu betragen hat.
Diese Grünfläche kann auch über Dachbegrünung nachgewiesen werden, sofern sie nicht im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden kann.

Der 3 m Grünstreifen entlang der Straße wird auf diese 15 % Grünfläche angerechnet.

Die Bepflanzung soll in der Regel entlang der Grundstücksgrenze erfolgen.
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Garagen und Stellplätze sind mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen zu öffentlichen Flächen einzugrünen.

Je 10 Stellplätze ist ein Baum HOrv. 10/12 aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Werb- und Mülltonnenaanmeldplätze sind mit doppelreihiger Hainbuchen- oder Ligusterhecke einzugrünen.

Pro 50 m² private Grünfläche ist ein Baum HZ x v. 10/12 aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste (Auswahl)
Gehölze: sämtliche Obstgehölze und Beerensträucher ohne Zier- und Trauerformen

Bäume:		Sträucher:			
Quercus robur	Stieleiche		Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	
Acer platanoides	Spitzahorn		Cornus mas	Kornelkirsche	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		Cornus sanguinea	Hartriegel	
Acer campestre	Feldahorn		Corylus avellana	Haselnuß	
Tilia cordata	Winterlinde		Ligustrum vulgare	Liguster	
Fragus silvatica	Buche		Crataegus oxyacantha	Weißdorn	
Carpinus betulus	Hainbuche		Sambucus nigra	Holunder	
Betula pendula	Birke		Rosa canina	Hundsrose	
Sorbus aria	Vogelbeere		Salix caprea	Salweide	
Fraxinus excelsior	Esche		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Juglans regia	Walnuß		Prunus spinosa	Schlehe	

Fassadenbegrünung
Größere ungegliederte Außenwände im GE sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Hedera Helix Efeu
Parthenocissus tristpidata "Veitchii" Wilder Wein

10. Immissionsschutz/ Schallbeschreiche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

Luftverinhaltung
Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe (mit Ausnahme Heizöl EL) im Gebiet des neuen Bebauungsplanes ist verboten.

Gewerbelärm (flächenbezogener Schallleistungspegel)
Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A) m² nachts nicht überschreiten.

Verkehrslärm

Bereich mit besonderen Schallschutzanforderungen

Für ruhebedürftige Kommunikations- und Arbeitsräume in Gebäuden entlang der B16 neu sind Schallschutzfenster der Klasse II in Verbindung mit einer Zwangsbelüftung oder eine Grundrißorientierung an der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Diese Festsetzung gilt bis zu einer Tiefe von 75 m (von Straßenmitte der B 16 neu aus gemessen) in den Planungsbereich hinein.

Erschütterungsschutz

Bereich mit besonderen Erschütterungsanforderungen

Für Gebäude mit einem Abstand näher 50 m zum nächstgelegenen Gleis ist auch der Schutz vor Erschütterungen (vgl. Vornorm DIN 4150 Blatt 2) und sekundärem Luftschall (vgl. VDI 2058 Punkt 3.3.2.) zu beachten. Ein entsprechendes Gutachten ist für alle Fälle anzufordern, insbesondere wegen möglicher Überlagerungen und dadurch verstärkten Erschütterungen durch den Schwerlastverkehr auf der B16 neu.

11. Einschränkung Kasernengeräusche
Bei den unmittelbar an das Kasernengelände grenzenden Baukörpern sind Fenster ab einer Höhe vom 10,0 m so auszubilden, dass eine "unbefugte Einsichnahme" auf das Kasernengelände vermieden wird.

12. Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6 BauGB
Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen und den Grabungsbericht und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
Der Antragsteller hat alle Kosten für Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

13. Sonstige Festsetzungen

Anbauverbotszone, Bauverbot für baulichte Anlagen bis 20 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

14. Räumlicher Geltungsbereich
§9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen
Art. 91 Abs. 1 Nr. BayBO

a) Wandhöhe
Wandhöhe Wh max. z. B. 21,0 m
Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Wandhöhe um max. 3,0 m überschreiten.
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhöhenkarte

b) Werbeanlagen sind in der Gebäudefassade unterhalb der Attika einzubinden.
Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form und Größe aufeinander abzustimmen.
Freistehende Werbeträger sind nur bis zu einer Höhe entsprechend der Wandhöhe der Gebäude zulässig.
Werbende oder sonstige Schilder sind innerhalb der Anbauverbotszone an der B16 unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone sind die so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers auf der B 16 nicht gestört wird.

c) Antiblendzonen im Gewerbegebiet sind so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

2. Einfriedungen
Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Einfriedungslänge

Entlang der öffentlichen Straßen sind nur sockelose "durchsichtige Zäune" bis max. 2 m Höhe zulässig (z.B. Maschendraht, Metallstäbe o. ä.).

III. FESTSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Auf der Fl. Nr. 473 Gemarkung Zuchering wird eine Teilfläche von 3000 m² mit dem Entwicklungszieltyp "Feldgehölz mit Hochstaudensaum" als Ausgleichsfläche nach den Anforderungen des " Leitfadens " für Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Lebensräume festgesetzt.
Auf den Flurnm. R/Nr. 473 (Pfeuffacher), 482, 501/1 und 528 der Gemarkung Zuchering wird die Entwicklungszieltyp "Gehölzkulisse mit Hochstaudensaum" als funktioneller Ausgleich zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in das Landschaftsbild festgesetzt.

Hinweise

Sollte eine Zufahrt im Bereich der festgesetzten Bäume notwendig sein, kann die Errichtung mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.

Die Umbaukosten für die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in diesem Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGW - Regelwerk, GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und das " Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABNr 10/1985 S. 279 " Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten soll über Sickermulgangaben dem Grundwasser zugeführt bzw.zu Reinigungszwecken genutzt werden. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend versickerungsfähiger Untergrund vorhanden ist, Es ist eine Rigolenversickerung anzustreben. Von Einlauf in die Rigole ist das Regenwasser über eine bekiete Bodenzone zu führen. Auf den Grundstücken sind dafür ausreichende Flächen vorzusehen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sofern die Errichtung von Brieiteiten, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist dieser in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorflutauglich zu machen.

Alle Bauvorhaben sind mit Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie die zentrale Wasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Zwischenlösungen sind nicht möglich. Unversichmutztes Regenwasser ist zu versickern.

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. In diese Mischwasserkanälen dürfen Hausdränagen, Zisternenüberläufe, Überläufe von Sickeranlagen und allfälleinden Regenwasser von Dach- und Vorflächen nicht eingeleitet werden.

Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind wasserrechtlich zu behandeln.

Eine Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation im Zuge der Bauwasserhaltung ist nicht erlaubt.

Die Höhenlage der Gebäude ist mit dem Amt für Stadtentwässerung abzustimmen.

Das Pflanzbeet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach § 12 Abs. 3 ZiffI. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 ZiffI. 2 a genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung V - Militärische Luftfahrtbehörde- genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 ZiffI. 2a LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse (S. u. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG) V. m. §§ 12ff LuftVO bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 ZiffI. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung V - Militär. Luftfahrtbehörde- (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Zeichnerische Darstellung

1. Schematische Darstellung der Aussenanlagen
2. Rückbau bestehender Einschließungsanlagen
3. bestehende Grundstücksgrenzen
4. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
5. geplante Grundstücksgrenzen
6. Böschung
7. z. B. 535 bestehende Flurstücknummern
8. Gemarkungsgrenze
9. Bahnlinie IN Hbf. - Augsburg
10. Feldgehölze Nr. 123
11. 110 kV- Leitung mit Schutzstreifen
12. Sicdpetrol mit Schutzstreifen
13. Bayernigas mit Schutzstreifen
14. Streckenschieber-Schacht mit Zufahrt
15. Hubsteifte OPNV mit Darstellung des Einzugsbereiches (Radius 300m)

Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt (M 1:1000)
Ausgabe Nr. NW 28.5.21 28.5.22 28.5.23
27.5.1 27.5.2 27.5.3

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwige Differenzen auszugleichen.
Schemabaukörper mit schematischer Darstellung der Aussenanlagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 930 A I wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 3 und 4 BayBO in der Fassung vom 04.08.1997, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 930 A I im Bereich Zuchering " Weiherfeld"

als

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 930 A I wird ab sofort mit der 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 bekannt gemacht worden. Der am ..... ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister

ENTWURF

STADT INGOLSTADT
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 930 Â I GEWERBEGEBIET/ SONDERGEBIET ZUCHERING "WEIHERFELD"

PLANVERFASSER	DATUM	ZEICHNER	BEARBEITET:		
STADTPLANUNGSAMT	18.04.2007	weiß			
INGOLSTADT	23.04.2007	weiß			
in Zusammenarbeit mit	24.04.2007	weiß			
HWI Geis. v. Architekten mbH					