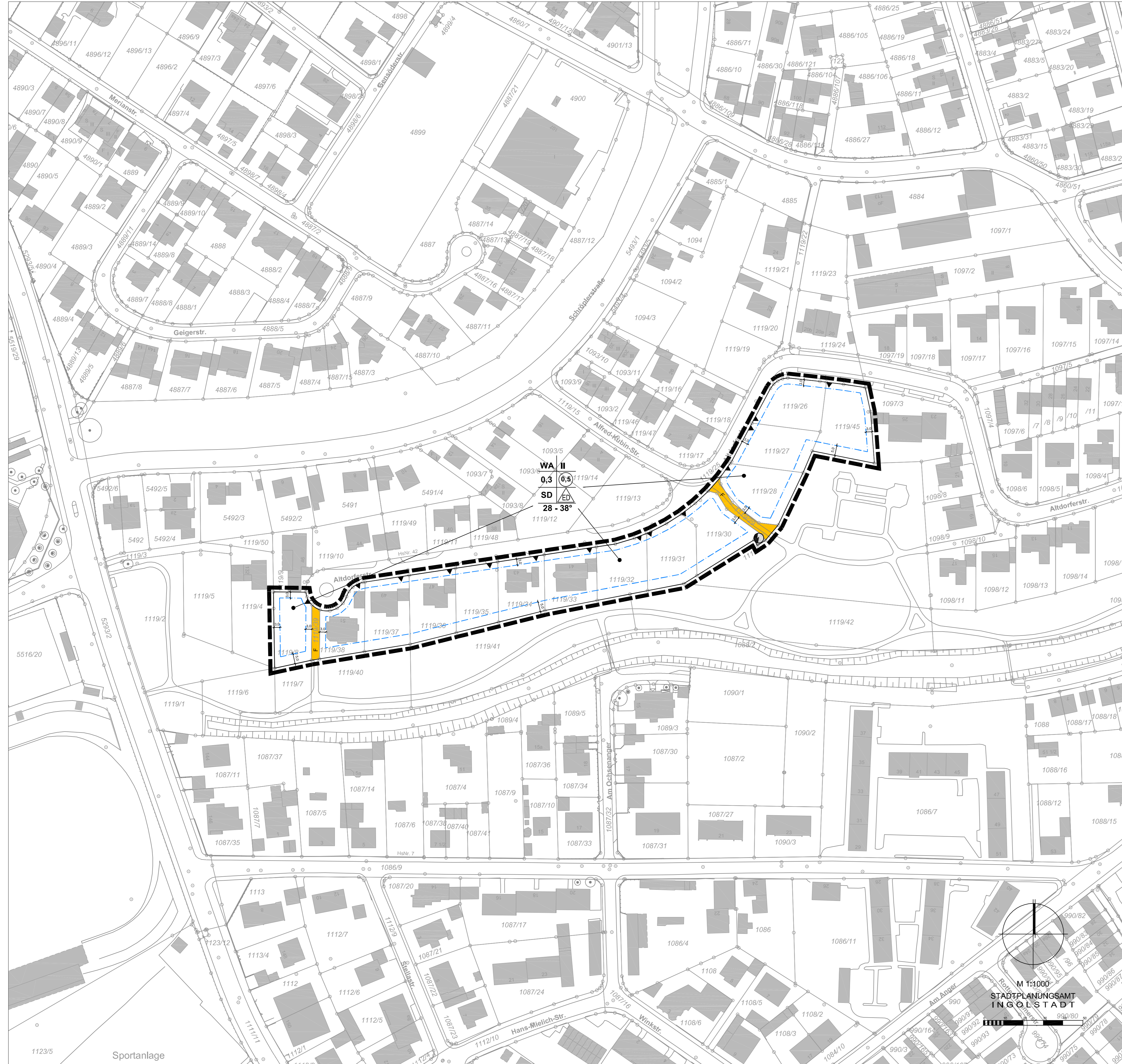


Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III - "Südlich Altdorferstraße"



Rechtsgrundlagen

- 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.
- 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 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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,3
 Geschossflächenzahl GFZ 0,5
 höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse II

3. Bauweise

ED zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
 Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: min. 500 m² Grundstücksgröße
 bei Doppelhäusern: min. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
 bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

7. Wandhöhe, Vollgeschosse

WH Wandhöhe, bei I max. 3,50 m
 bei II max. 6,50 m
 Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenkante.
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

8. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten.
 Aneinanderbauende Garagen sind profiligleich zu errichten.

9. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 5,0 m breiten Streifens entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze und eines 5,0 m breiten Grundstückstreifens entlang der Grenzen zum öffentlichen Grünzug zulässig.
 Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 5,0 m breiten Grundstückstreifens entlang der Grenzen zum öffentlichen Grünzug zulässig.
 Die Grundstückstreifen sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen.
 Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

10. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten, bestehend aus 10m x 6m Bsp

11. Verkehrsflächen

öffentlicher Fußweg, bestehend

12. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation, bestehend

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

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
 28° - 38° Dachneigung
 Die Errichtung von Garagen mit Flachdach ist zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als transparente, sockellose Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken sind als transparente, sockellose Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.
 Sichtschutzelemente (wie z.B. Mauern, Gabionen, Holzwände etc.) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m sind zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abstand bodenseitige Durchlässe (je 10 cm hoch und 20 cm breit) haben.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 B - "Am Mühlanger, Am Ochsenanger, Kothauer-, Schröpferstraße".

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückselgentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

2. 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 erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFrelV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen darf nicht erfolgen. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen der DWA-Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFrelV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, die Technischen Regeln TRENOW (zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TRENQG (zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) sind zu beachten.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Bauwässerhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserbehandlung 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 Bauwässerhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

4. Regenerative Energieversorgung

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

5. Begrünung

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

6. 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.
 Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

7. 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.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden 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.

IV. Zeichnerische Darstellung

- bestehende Baukörper
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 1119/29 Flurstücknummern, vorhanden
- Böschung
- z.B. 7,50 Bemessung in Metern
- Nutzungsschablone

Gründungsart	Gründungsart
Dachform	Dachform
Beschreibung	

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M:1:1000) Stand Mai 2016

Maßentnahme: NW 29-4.1 & 29-5.5
 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
 Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 B Ä III wurde mit Begründung gemäß § 13 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 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 Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III im Bereich "Südlich Altdorferstraße"

als
 Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

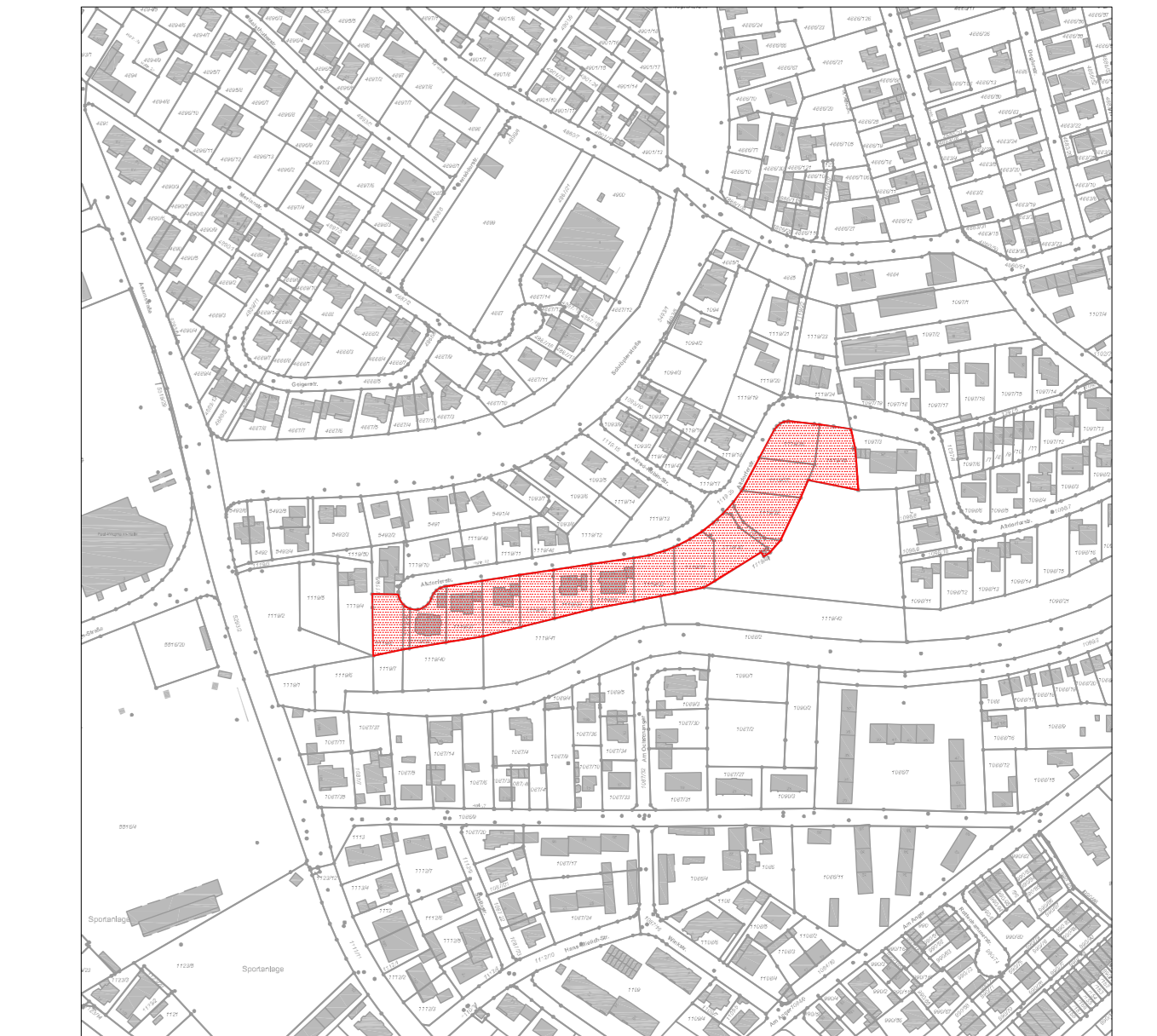
Der Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
 Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 B Ä III "Südlich Altdorferstraße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	09.06.2016	Wer	612 Ra	U. Brand