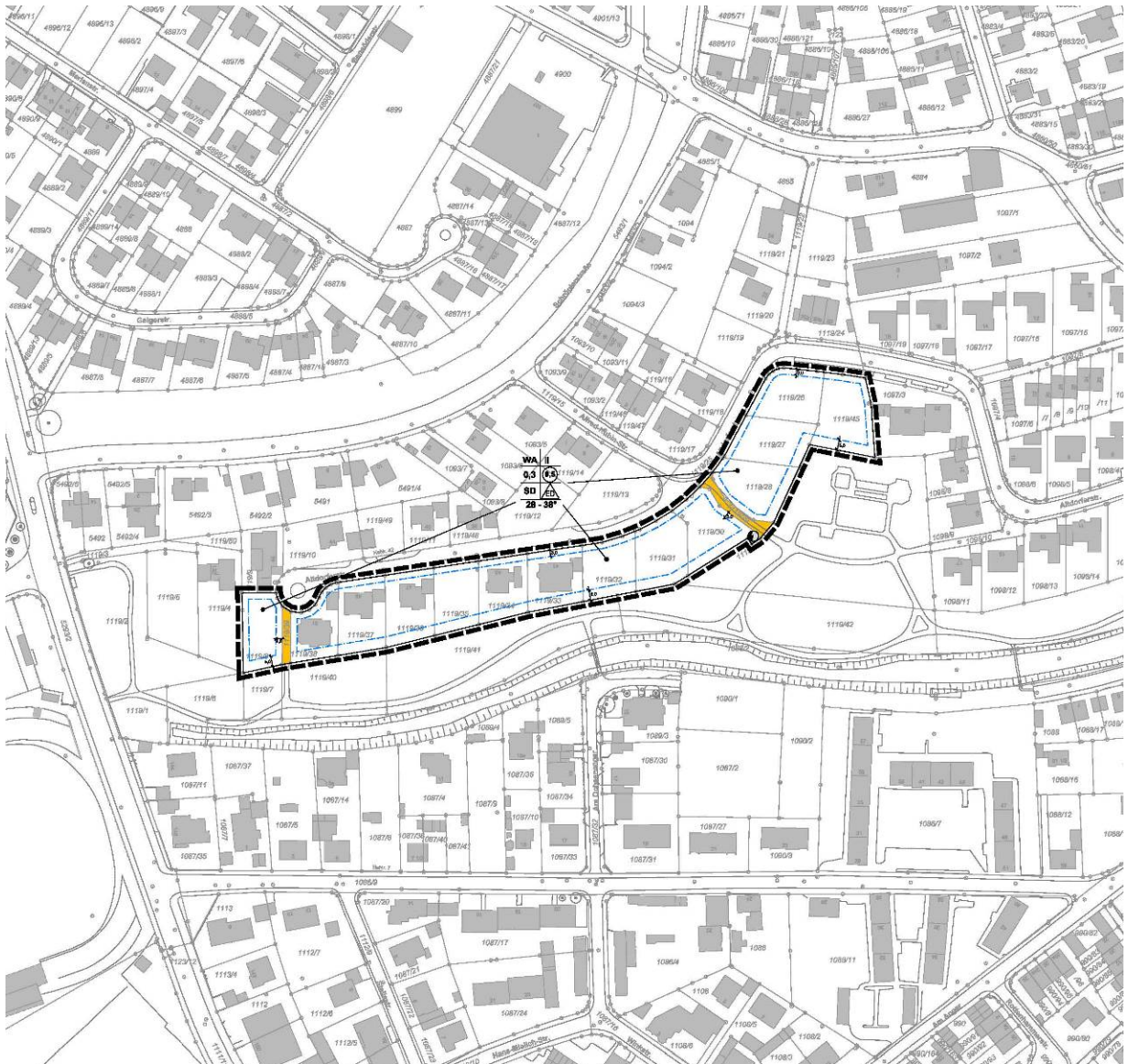




# BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 B ÄIII „SÜDLICH ALTDORFERSTRASSE“



## BEGRÜNDUNG

STAND: März 2017  
Entwurfsgenehmigung

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 B ÄIII „SÜDLICH ALTDORFERSTRASSE“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

09.06.2016

ERGÄNZT 01.03.2017

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 126 B Ä III „Südlich Altdorferstraße“

## **I.1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

I.3.1 Lage

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

I.3.3 Größe

I.3.4 Beschaffenheit/ Baugrund/ Grundwasserverhältnisse

I.3.5 Infrastruktur/ Öffentlicher Nahverkehr

## **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

## **I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

I.5.1 Bauliche Ordnung

I.5.2 Grünordnung

## **I.6 Erschließung**

I.6.1 Straßen und Wege

I.6.2 Ver- und Entsorgung

## **I.7 Entwässerung**

## **I.8 Immissionsschutz**

## **I.9 Altlasten**

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

## **I.11 Bodendenkmäler**

## **I.12 Kosten**

## **I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

---

Der zu überplanende Bereich südlich der Altdorferstraße wurde bereits in dem seit 24.09.1981 rechtskräftigen Bebauungsplan 126 B als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dennoch liegt in diesem Gebiet ein Großteil der bebaubaren Grundstücke derzeit noch brach. Durch die Bebauungsplanänderung soll den Anforderungen an ein zeitgemäßes und familiengerechtes Wohnen Rechnung getragen werden. Dafür werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert und an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasst.

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt dann im Rahmen der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Weiterhin entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ausschlussgründe für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden.

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

---

### **I.3.1 Lage**

Der Änderungsbereich liegt ca. 2,6 km Luftlinie südöstlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt und ca. 700 m östlich des Hauptbahnhofes im Stadtbezirk Südost - Kothau. Das Plangebiet befindet sich südlich der Altdorferstraße. Im Westen und Süden grenzt ein durchschnittlich 40 m breiter Grünstreifen an, im Osten wird das Plangebiet durch die bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung entlang der Altdorferstraße begrenzt.

### **I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit der Flur - Nrn. 1119/45, 1119/26, 1119/27, 1119/28, 1119/29, 1119/30, 1119/31, 1119/32, 1119/33, 1119/34, 1119/35, 1119/36, 1119/37, 1119/38, 1119/39, 1119/8 der Gemarkung Unsernherrn.

### **I.3.3 Größe**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1.07 ha	100,0 %
Nettobauland (Bestand)	ca. 1.04 ha	97,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 0,03 ha	2,7 %

### I.3.4 Beschaffenheit/ Baugrund /Grundwasserverhältnisse

Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.05.1978 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 126 B ist zu entnehmen: „...Das Baugebiet ist eben und hochwasserfrei. Der Untergrund besteht aus sandigem Kies. Es sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. ...“

Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

### I.3.5 Infrastruktur/ Öffentlicher Nahverkehr

Die Grundschule Ringsee befindet sich ca. 600 m südlich, zwei Kindertagesstätten 500 m beziehungsweise 700 m südlich des Plangebietes.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind 2 Lebensmitteldiscounter in ca. 250 m und ca. 1200 m Entfernung sowie ein Vollsortimenter in ca. 550 m Entfernung.

Die Erschließung des Planbereiches durch den ÖPNV erfolgt über die bestehende Buslinie 30 (Halbstundentakt) sowie über die Nachtlinie N11 (Stundentakt). Die Haltestelle „Paul–Wegmann-Halle“ liegt westlich in ca. 200 m Entfernung. Das Baugebiet ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## I.4 Bodenordnende Maßnahmen

---

Die Grundstücke sind bereits vermessen und auch dem Zuschnitt nach für eine Bebauung geeignet. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

---

### I.5.1 Bauliche Ordnung

#### Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ziel ist eine kleinteilige Bebauung, deren Gesamtgestaltung und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Siedlungsstruktur angelehnt ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug zum Bebauungsplan 126 B „Am Mühlanger, Am Ochsenanger Kothauer-, Schröplerstraße“ hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl folgendermaßen angepasst:

	Geschossigkeit	GRZ	GFZ
Bisher:	max. I	-	0,4
Neu:	max. II	0,3	0,5

Die Festsetzung der GRZ und GFZ sowie der zulässigen Geschossigkeit orientiert sich somit an den vorhandenen Festsetzungen des B-Planes 126 B.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (max. 0,5) sowie der Geschossigkeit (max. zweigeschossig) für Einzel- und Doppelhäuser gewährleistet ein Raumprogramm, das dem heutigen Wohnstandard entspricht. Zudem wird unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke dem verträglichen Nebeneinander von bestehender und zukünftiger Bebauung Rechnung getragen und die Baustruktur dem vorhandenen Ortsgefüge angepasst.

### **Wandhöhe**

Die Angabe einer maximal zulässigen Traufhöhe wurde durch die Angabe der Wandhöhe ersetzt, da die Wandhöhe im Bauordnungsrecht eindeutig definiert ist.

Bei 1-geschossiger Bauweise ist eine maximale Wandhöhe von 3.50 m, bei 2-geschossiger Bauweise eine Wandhöhe von 6.50 m festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen entsprechen in etwa den angegebenen Traufhöhen im ursprünglichen Bebauungsplan.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit relativ großen Bauräumen ermöglicht den einzelnen Bauherren eine flexible Anordnung ihres Baukörpers auf dem Grundstück und damit auch die freie Wahl der Ausrichtung der Firstrichtung zur Himmelsrichtung zur optimalen Nutzung von Solarenergie. Die Bauparzellen liegen dabei zum großen Teil parallel zu der von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße und sind dadurch optimal für eine aktive (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passive (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung geeignet. Ein straßenseitiger Abstand der Baugrenzen von mind. 3 m erlaubt eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke. Entlang der Südseite der Grundstücke zum Grünzug „Am Ochsenanger“ sind Abstände von 5 m zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze festgesetzt.

### **Wohneinheitenbeschränkung**

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte beschränkt. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll eine Anpassung des neuen Baugebietes an die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung und die Fortführung der vorhandenen Ortsstruktur sicherstellen.

Zudem soll durch die Wohneinheitenbeschränkung eine familiengerechte Wohnform gefördert und ein gewisser Freiflächenanteil pro Grundstück und Wohneinheit sichergestellt werden.

### **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Der Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenhinterkante soll bei Stellplätzen gewährleisten, dass überlange Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und zu Behinderungen für Fußgänger und Radfahrer führen. Mit dem auf 1,50 m festgesetzten Bereich, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wird der öffentliche Straßenraum aufgewertet und erhält eine gewisse Großzügigkeit. Aus diesem Grund dürfen auch höhere Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht in diesen Bereich hineinragen.

Der 5 m breite, freizuhaltende Grundstücksstreifen an den Grenzen zum Grünzug begründet sich damit, dass der Ortsrand nicht durch bauliche Anlagen gestört und Konflikte zwischen baulichen Anlagen und dem angrenzenden Grünzug vermieden werden sollen.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Anordnung gefangener Stellplätze, welche direkt von der Straße anfahrbar sein müssen, hat sich auf Grund negativer Beispiele als notwendig herausgestellt. Die Genehmigung gefangener Stellplätze stellt eine Hilfe für Bauherren zur möglichst optimalen Nutzung ihrer meist immer kleiner werdenden Grundstücke dar. Diese Vereinfachung muss jedoch praktikabel sein und einer realistischen Nutzung entsprechen. Eine Verlagerung der privaten Stellplätze in den öffentlichen Raum durch nicht nutzbare gefangene Stellplätze geht sonst zu Lasten der Allgemeinheit und erhöht den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Eine Anordnung hinter der Garage würde zusätzlich möglicherweise den geschützten Freibereich der Nachbarn verletzen.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen sowie zwischen den privaten Grundstücken sind als sockellose transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Um die Entstehung von eingemauerten schmalen Wohnstraßen (Schluchtwirkung) zu vermeiden und Sichtbeziehungen zu ermöglichen, wird die Einfriedung in transparenter Ausbildung festgesetzt. Die Einsehbarkeit der Grundstücke stellt zum anderen eine größere Hemmschwelle für Haus- und Wohnungseinbrüche dar.

Sockellose Einfriedungen sind erforderlich für Kleinlebewesen (z.B. Igel). Dadurch werden die Lebensräume nicht zerschnitten und Austauschbeziehungen zwischen privaten Freiflächen und öffentlichen Grünstrukturen ermöglicht. Die Durchlässigkeit soll damit sichergestellt werden.

Sichtschutzelemente (wie z. B. Gabionen, Mauern o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 2 m sind zwischen privaten Grundstücken nur zulässig, wenn sie in ca. 5 m Abständen bodenseitig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

Natursteinmauern und Gabionen erfüllen mit den geforderten Durchschlupföffnungen ebenfalls die Durchlässigkeit und bieten zusätzlich noch Kleinstlebewesen (z.B. Spinnen, Ameisen, Käfer) in den vorhandenen Fugen und Ritzen Lebensräume. Unter diesen Voraussetzungen werden sie für den Naturhaushalt ebenfalls wertvoll.

#### **Grundstückszufahrten**

Die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten wurden in den Bebauungsplan übernommen.

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

### **I.5.2 Grünordnung**

Durch die südlich angrenzenden öffentlichen Parkstrukturen ist der Planbereich bereits eingegrünt. Die vorhandene Altdorferstraße ist ebenfalls durch wechselseitig angeordnete Park- und Grünstreifen strukturiert und durch vorhandene Bäume eingegrünt.

Zusätzlich werden Bereiche festgesetzt, welche von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten und zu begrünen sind. Der 5 m breite, freizuhaltende Grundstückstreifen an den Grenzen zum Grünzug soll Konflikte zwischen baulichen Anlagen und dem angrenzenden Grünzug vermeiden und einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Freiraum gewährleisten.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Wege**

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Altdorferstraße erschlossen. Die beiden Fußwegeverbindungen zwischen der Altdorferstraße und dem angrenzenden Grünzug „Am Ochsenanger“ bleiben erhalten.

Durch die Änderung der zulässigen GFZ sind die Kanal- und Wasserbeiträge nachzuerheben. Dabei wird der Betrag entsprechend der Differenz der bisher festgesetzten GFZ und der durch die Änderung des Bebauungsplanes neuen zulässigen GFZ festgesetzt.

### **I.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet. Die Grundstücke werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

#### **Energieversorgung**

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung durch die freie Wahl der Firstrichtung und entsprechende Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken.

Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz weiter gesteigert und optimiert werden.

#### **Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Altdorferstraße.

#### **Wasserversorgung**

Die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 100 PVC in der Altdorferstraße ist für die Wasserversorgung des Plangebietes ausreichend.

Im Plangebiet können für den Grundschutz 48 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

## **I.7 Entwässerung**

---

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Privat anfallendes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss gebremst.

Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung sind die entsprechenden Regelwerke zu beachten.

### **Grundwasserverhältnisse**

Falls für die detaillierte Planung von Bauvorhaben genaue Untersuchungen zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen erforderlich sind, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers diese auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

## **I.8 Immissionsschutz**

---

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung eine Bahnlinie. Durch den Verkehrslärm werden die nach DIN 18005 Teil 1 für Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte von 55 db(A) zur Tag- und 45 db(A) zur Nachtzeit um bis zu 5 db(A) zur Tagzeit sowie um bis zu 10 db(A) zur Nachtzeit überschritten.

Auf verkehrsbedingte Pegelüberschreitungen kann mit Mitteln der architektonischen Selbsthilfe reagiert werden.

Daher müssen schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräume an der zur Bahnlinie zugewandten Seite (i.d.R. Westfassade) mit Schallschutzfenstern der Klasse III und - sofern sie nicht von den zur Bahnlinie abgewandten Fassaden aus belüftet werden können - mit Zwangsbelüftungen ausgestattet werden.

## **I.9 Altlasten**

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich.



## **I.11 Bodendenkmäler**

---

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach Einsicht in den BayernViewer Denkmal des Landesamtes für Denkmalschutz nicht zu rechnen.  
Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist im Bebauungsplan enthalten.

## **I.12 Kosten**

---

Kosten in Höhe von voraussichtlich 2000 € - 3000 € fallen für die Verlegung des Weges auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1119/29 an. Dieser befindet sich derzeit zum Teil auf dem östlich angrenzenden privaten Nachbargrundstück.

Aufgestellt am 09.06.2016  
Geändert am 01.03.2017  
Stadtplanungsamt Ingolstadt  
Sachgebiet 61/2