

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 D Ä II - "Kita-Standort am Kreisel Gerolfinger / Krumenauerstraße"



## 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 Art. 2 des Gesetzes 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 Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 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 das Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

GB Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche (GR) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf maximal 2000 m<sup>2</sup> betragen.  
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse I

### 3. Bauweise

o offene Bauweise

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

### 5. Nebenanlagen, Caragen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 6,0 m breiten Streifens entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Die Grundstückstreifen sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen und mögliche Schutzanlagen (z.B. Lärmschutzwand) sowie Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes dienen.

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

### 6. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten siehe Hinweis 11.2

### 7. Verkehrsflächen

F öffentlicher Fußweg, bestehend  
F+R öffentlicher Fuß- und Radweg, geplant

### 8. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation, geplant)

Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Über- und Unterfuhrdranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Notwendige Feuerwehru- und -umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der aktuell gültigen Fassung vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

Vor Beginn einer Maßnahme ist die Lage vorhandener Leitungen bei den Versorgungsträgern abzufragen und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen sind mit diesen abzustimmen.

### 9. Immissionsschutz

optionale Vorhaltele für Schutzanlagen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwand)

Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

## 10. Grünordnung

- Baum, Bestand
- Baum, zu entfernen
- Baum, vorgeschlagen

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

## 11. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

### 1. Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m und ohne durchgehenden Sockel zulässig.

Ausgenommen sind Maßnahmen des Lärmschutzes.

## Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 107 D - "Kreisstraße IN 2".

## III. Hinweise

### 1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage 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 Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 "Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen" 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 Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

### 2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen darf nicht erfolgen. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach den Regelwerken der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen.

Des Weiteren sind die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die Technischen Regeln TRENGW (zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) sind zu beachten.

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z.B. Vermässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden.

### 3. Grundwasserhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Bei Extremereignissen (Rückstaugefahr vom Ludigraben/Schutter über Umleitungsbauewerke) können oberflächige Geländeüberflutungen nicht ausgeschlossen werden.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wänden bzw. gegen Auftrieb auszubilden. Die Bemessungswasserstände sind seitens des Bauherrn/Planer eigenverantwortlich zu ermitteln. Angaben hierzu sind bei den INKB verfügbar.

Falls Angaben zur Beschaffenheit Baugrundes erforderlich sein sollten, 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.

## 4. Bauwasserhaltung

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

Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen. 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 Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

## 5. Brandschutz

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserersorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:

- DVGW-Regelwerk
- DIN 14384, DIN 14090

Grundsätzlich 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) Solarenergieerzeugung zu berücksichtigen.

## 7. Begrünung

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

## 8. 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.

## 9. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Altlastlagerungen 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.

## 10. Auffüllungen

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaustrub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

## 11. 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.

## 12. Kampfmittel

Das Umfeld des Plangebietes wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Sollten bei Bauarbeiten Fundmunition zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen. Sämtliche Erdarbeiten sind durch eine fachkundige Firma zu begleiten.

## 13. 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.

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

## Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebenanlagen, geplant
- Erschließungszone mit Stellplätzen, geplant
- Grundstücksgrenze, vorhanden
- z.B. 1431/7
- Böschung, vorhanden
- Nutzungsschablone

Alle der maßstabgerechten Maßstäbe

alle Grundflächen sind in m<sup>2</sup> angegeben

alle Flächen sind in m<sup>2</sup> angegeben

## Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 107 D Ä II wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 D Ä II im Bereich "Kita-Standort am Kreisel Gerolfinger/Krumenauerstraße"

a l s  
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. 107 D Ä II 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 damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 107 D Ä II - "Kita-Standort am Kreisel Gerolfinger / Krumenauerstraße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	21.02.2017	LA	612 Ho	U. Brand
	04.05.2017	Wer	612 Ho	

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

NW 30-7.5 und 30-7.10

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.