Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 B " Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße "

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
   Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Überleitungsvorschriften aus §§ 233 Abs.1 und 245c Abs. 1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften getroffen.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
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 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch zuletzt durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

2. Maß der baulichen Nutzung

max. Grundflächenzahl	**GRZ**	z.B. 0,40
max. Geschossflächenzahl bei Einzel- und Doppelhäusern abhängig von der Grundstücksgröße	**GFZ**	
	450 - 520 m²	0,60
	520 - 600 m²	0,55
	600 - 700 m²	0,50
	ab 700 m²	0,40
bei Hausgruppen		z.B. 0,80
bei Mehrfamilienhäusern		z.B. 1,00
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse		z.B. II

Bei II+SG ist ein Staffelgeschoss (SG) zulässig, wenn die Staffelgeschoss-Fläche unter 3/4 des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Bei den für Hausgruppen zulässigen Flächen ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ das gesamte Grundstück einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsflächen (z.B. Garagenhöfen) zugrunde zu legen.

3. Bauweise

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise
Entlang der gesamten Baulinie ist ein Baukörper mit mindestens 2 Vollgeschossen zu errichten. Die Abstandsflächen nach BayBO zu den angrenzenden Baugrundstücken sind einzuhalten.

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße)

H — Hausgruppen zulässig

EM — Mehrfamilienhäuser zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baulinie

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Bei Baulinienfestsetzung ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche zulässig.

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

5. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern: mind. 450 m²

bei Doppelhäusern: mind. 275 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

bei Mehrfamilienhäusern: mind. 675 m²

6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern: abhängig von der Grundstücksgröße:
bis 550 m² - 1 Wohneinheit zulässig
min. 550 m² - 2 Wohneinheiten zulässig

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

bei Hausgruppen: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Reihenhauseinheit)

7. Wand-/ Firsthöhe

WH	Wandhöhe, bei II	max. 6,50 m
	bei II+Staffelgeschoss	max. 9,50 m
	bei III	max. 10,00 m
FH	Firsthöhe, bei II	max. 9,50 m
	bei II+Staffelgeschoss	max. 10,00 m
	bei III	max. 10,00 m

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.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Folgende Bereiche sind von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) freizuhalten und zu begrünen:
- ein 1,50 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, davon ausgenommen sind die der Hagauer Straße zugewandten Grundstücksseiten und die Grundstücke die am Fuß- und Radweg (östlich des Wendehammers anschließend) liegen;
- ein 3,00 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Grenzen zur freien Landschaft;
- privater Pflanzstreifen; Ausnahmsweise können in diesem Bereich pro Grundstück Nebenanlagen mit einer Größe von insgesamt 9 m² zugelassen werden.

Davon ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt Nr. II.3.

Flächen die mit einer Tiefe von mind. 6 m von den öffentlichen Verkehrsflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen freizuhalten sind.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und der zweite erforderliche Stellplatz zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche angeordnet und somit direkt von der Straße anfahrbar ist. Stellplätze, die über Garagen/Carports erschlossen werden, sind nicht zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.

(M) — Umgrenzung von Flächen für Müllcontainer für die Grundstücke, die am östlichen Erschließungsstich anschließen

9. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche, geplant

öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden

F+R — öffentlicher Fuß- und Radweg, geplant

verkehrsberuhigter Bereich, geplant

öffentlicher Grünstreifen mit Parkflächen und möglichen Baumstandorten, siehe Hinweis III.15

Straßenbegleitgrün

Querungshilfe, geplant

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

10. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten siehe Hinweis III.8

Einfahrtsbereich siehe Hinweis III.8

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

11. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:

Elektrizität (Trafostation, geplant)

Ü — Überflurhydrant, geplant

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungsstrassen freizuhalten.

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

Für das Baugebiet ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

12. Grünordnung

Grünfläche, öffentlich

Grünflächen mit Spielstationen für Grundschulkinder, öffentlich

Spielplatz für Kleinkinder

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen, privat), siehe Hinweis III.14

Gehölzpflanzungen, vorgeschlagen

Sonstige Bepflanzungen, vorgeschlagen, siehe Hinweis III.14

Bäume, zu erhalten

Bäume, zu pflanzen

Bäume, vorgeschlagen

Flachgeneigte Dächer bis max. 7° sind im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Dachflächen von Tiefgarageneinfahrten sind zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen (beispielsweise Aufzugsschacht).

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

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **7.188 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

Ausgleichsflächen

5.935 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

1.253 m² außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Ingolstadt	6986/14	1.253 m² (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzung	Hochstaudenflur mit Gehölzgruppen

Hinweis:

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **7.188 m²** (Sammelausgleichsmaßnahme) teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen	**5.822 m²**
- Verkehrsflächen	**1.366 m²**

14. Immissionsschutz/ Emissionsschutz

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

Die Fenster an straßenzugewandten Fassaden von Wohnhäusern entlang der Hagauer Straße sind mindestens der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Sofern schutzbedürftige Räume nicht von der anderen Seite aus belüftet werden können, sind mechanische Zwangsbelüftungen vorzusehen. Die Außenbauteile der Häuser sind schalltechnisch so auszubilden, dass die nach VDI 2719 gültigen "Anzustrebenden Innenpegel" eingehalten werden.

15. Versickerung

Niederschlagswasser aus privaten Flächen und der Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.
Wegen der oberflächennahen Wechselschichtung der Böden muss eine Versickerung im Einzelfall geprüft werden.
Siehe Hinweise III.2 bis III.4

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

16. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

FD — Flachdach
Als Flachdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 7° zulässig.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudelänge betragen.
Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.
Aneinandergebaute Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

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

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken höher als 1,30 m sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (zu öffentlichen Straßen und Wegen, zu öffentlichen Grünflächen) und zur freien Landschaft bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Geschlossene Einfriedungen (wie z. B. Gabionen, Mauern o.ä.) 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.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.

Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich unzulässig.

Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücke auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplanumgriffs als auch zu den angrenzenden, bebauten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten in Einzelfällen Auffüllungen über das festgesetzte Maß, Stützmauern oder Abgrabungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Als Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet 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. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 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 Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers an gerechnet von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischer Sicht soweit wie möglich zu vermeiden.
Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach den Regelwerken der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

3. Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand
Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 365,70 müNN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei rund 3,0 - 3,5 m. Bei ca. 5- bis 10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,7 m auf Flurabstände von bis zu 2,5 m bz. bis auf eine Höhenkote von 366,40 müNN.
In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauwesen in WU (wasserundurchlässigen) Beton erforderderlich. Tief liegende Gebäuteteile (Keller/ Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

4. Baugrundverhältnisse
Für das Baugebiet wurde durch ein Ingenieurbüro eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 12.05.2016 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die vorliegende Baugrunderkundung dient zur Erschließungsplanung des Baugebietes und ersetzt nicht kleinräumige Untersuchungen, die im Zuge der Ausführungsplanung der Gebäude und Tiefgaragen erforderlich werden.
Für die einzelnen Gebäude ist aufgrund der oberflächennahen Wechselschichtung der Böden anhand Detailuntersuchungen das entsprechende Gründungskonzept zu erarbeiten.

5. Bauwasserhaltung
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Bei unterkellerten Ausführungen der geplanten Neubauten bzw. bei Spartenverlegungen können Wasserhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Baugruben erforderlich sein. Im Zuge der Planung von Wasserhaltungsmaßnahmen sind alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.
Grundwasserabsenkungen können Schäden an benachbarten Bebauungen infolge von Setzungen hervorrufen. Vor Beginn von Grundwasserunterhaltungsmaßnahmen sollte deshalb vom Verursacher der Maßnahme ein Beweissicherungsverfahren an der benachbarten Bebauung durchgeführt werden.
Eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

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. Die Festsetzung Nr. I.12, dass flachgeneigte Dächer bis max. 7° im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie die Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen sind, bleibt hiervon unberührt.

8. Ein- und Ausfahrten
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten bzw. Einfahrtsbereichen 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 und mit den Versickerungsanlagen im Straßenraum vereinbar ist.
Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

9. Emissionen
Durch die unmittelbare Nähe von landwirtschaftlichen Flächen ist jahreszeitlich bedingt mit Emissionen zu rechnen.

10. 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 kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise wird in diesem Fall vom zuständigen Fachamt dann festgelegt.

11. Denkmalschutz
Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische 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. Brandschutz
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
– DVGW-Regelwerk
– DIN EN 14384, DIN 14090

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist 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).
Wenn Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

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

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.

14. Privater Pflanzstreifen
Die Art und der Umfang der Bepflanzung ist im Vorfeld der Baugenehmigung mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen.

15. Verkehrssicherheit
Die Sichtdreiecke aus den neuen Erschließungsstraßen zur Hagauer Straße sind zu beachten. Die straßenbegleitende Bepflanzung ist entsprechend so zu wählen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten werden.

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

IV. Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5. Grundstücksgrenzen, geplant
6. z.B. 1192/3 — Flurstücksnummern, vorhanden
7. z.B. 6,00 — geplante Maße in Metern
8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Maximum	Dachform

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Juni 2016
NW 28-7.14, 15, 19 & 20
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **102 B** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.04.2017 mit 29.05.2017 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB vom 17.08.2017 mit 18.09.2017 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. **102 B** im Bereich **"Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

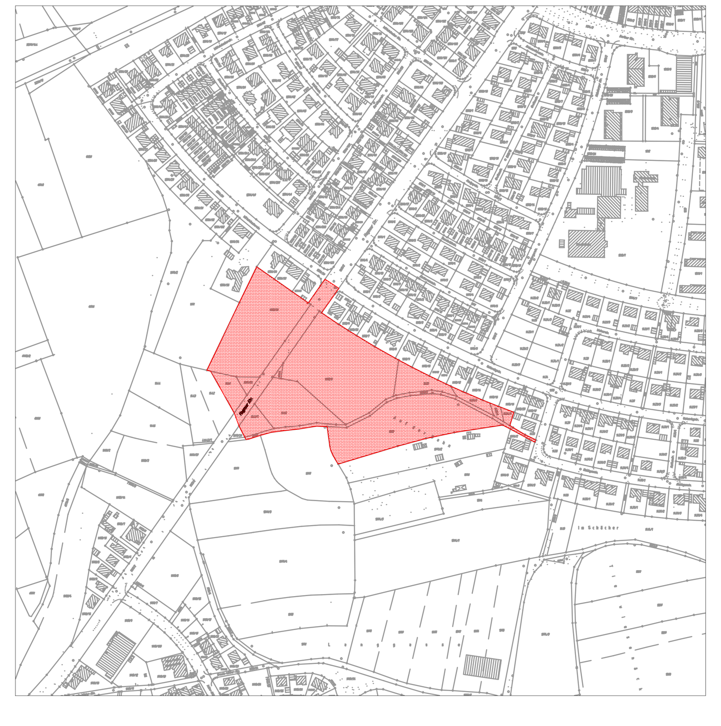
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **102 B** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 102 B - " Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	08.01.2016	Gru	61/2 Ra	U. Brand
	16.01.2017	Gru	61/2 Hö	
	10.02.2017	Gru	61/2 Hö	
	20.06.2017	Gru	61/2 Hö	
	19.09.2017	Gru	61/2 Hö	