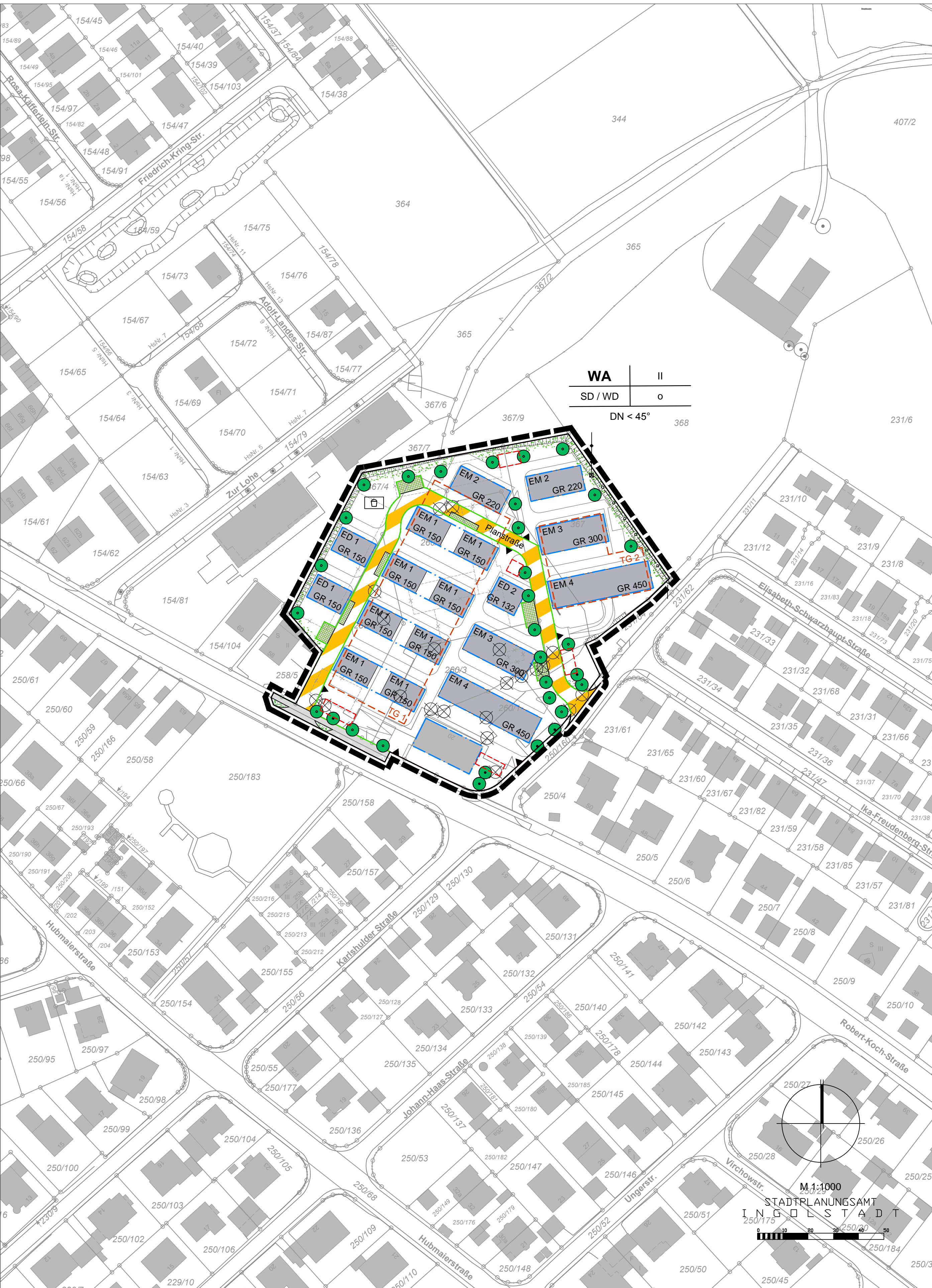


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße"



- ### Rechtsgrundlagen
- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 - 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
 - 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

max Grundfläche **GR** z.B. 300 m²
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

3. Bauweise

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EM Mehrfamilienhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.

5. Wohneinheiten

6. Wand-/ Firsthöhe

bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
bei Mehrfamilienhäusern: EM 1: max. 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 150 m²
EM 2: max. 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 220 m²
EM 3: max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 300 m²
EM 4: max. 10 Wohneinheiten pro Einzelhaus, GR 450 m²

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Geländeoberfläche. Die Höhe der Geländeoberfläche wird auf 367,20 m u.N.N. festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

7. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt vom 03.08.1995, geändert am 07.12.2016 nachzuweisen.
Stellplätze sind auf den mit [T9 1] gekennzeichneten Flächen zulässig.
[T9 1] Tiefgarage 1 (102 Stpl.) Die Zufahrt hat über die Robert-Koch-Str. zu erfolgen.
[T9 2] Tiefgarage 2 (27 Stpl.) Die Zufahrt hat über die Planstraße zu erfolgen.
Aufstellflächen für Müllcontainer sind dezentral den jeweiligen Gebäuden zuzuordnen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

- verkehrsberührender Bereich, geplant
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche, vorhanden
 - öffentlicher Parkstreifen, geplant
 - Straßenbegrenzungslinie
- Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit verkerungsfähigen Belägen zu gestalten.
Die Fahrbahnbreiten betragen mindestens 6,0 m, Eckradien von mindestens 8,0 m sind zwingend erforderlich.
Gelände sollen einen Maximalwert von 6 % nicht überschreiten.
Die Errichtung von Zufahrten im öffentlichen Bereich an anderer, nicht festgesetzter Stelle, kann mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Die Umbaukosten für die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

9. Ein- und Ausfahrten

- Ein- und Ausfahrten gemäß § 8
 - Maststandort Bestand, Rückbau geplant
 - Kabeltrasse unterirdisch Bestand
 - Kabeltrasse oberirdisch Bestand - Schutzstreifen beidseits der Leitungsdachse 8 m, Rückbau geplant
- Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungstrassen freizuhalten.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.
Für das Baugelände ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überführungen ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

11. Grünordnung

- Grünfläche, privat
 - Grünfläche mit Spielstationen, privat
 - Straßenbegleitgrün, geplant
 - Bäume, zu erhalten
 - Bäume, vorgeschlagen
 - Bäume, entfallen
- Von der Grenze zur Landwirtschaftsfläche ist ein Streifen von 4,0 m von Bepflanzung frei zu halten, von sonstigen Grenzen 2,0 m.
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.
Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

12. Versickerung

Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.
In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Betonen erforderlich. Tief liegende Gebäuteile (Keller/ Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.
Die Überdeckung der Tiefgaragen mit Humus hat mindestens 40 cm zu betragen.

13. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - DN Dachneigung < 45°
- Die Hauptfächung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudeausrichtung angeordnet werden.
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudefläche betragen. Dachschritte sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profiliglich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Holz-, Mähdendrad- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.
Geschlossene Einfriedungen (wie z. B. Gabionen, Mauern o.ä.) sind unzulässig.

4. Auffüllungen und Abtragungen

Die Auffüllhöhe des gesamten Baugebietes liegt bei 367,20 m ü.N.N.
Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb des Baugebietes auszugleichen. Dies gilt sowohl zu den angrenzenden bebauten Flächen als auch zu den angrenzenden unbebauten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 - "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße" ersetzt in Teilbereichen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 801 und 801 Ä X - "Unterbrunnenreuth - Nord" und den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 808 Ä II - "Unterbrunnenreuth - Nord".

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Dies hierbei maßgebende Rückstauene ist auf den nächst höherliegenden Kanalschicht der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versickerung 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 (Sickerschicht) 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 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 TRENW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.
Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

3. Grundwasserhältnisse / Bemessungswasserstand

Der höchste Grundwasserstand für das Plangebiet liegt bei 365,65 m ü.N.N. (seit 2001). Die Auffüllhöhe des gesamten Baugebietes liegt bei 367,20 m ü.N.N., somit ca. 1,55 m über dem höchsten Grundwasserstand.
Der Schwankungsbereich zwischen einem niedrigen GW-Stand und einem mittleren hohen GW-Stand beträgt 0,70 bis 0,90 m.
In Folge der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Betonen erforderlich. Tief liegende Gebäuteile (Keller/ Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

4. Baugrundverhältnisse

Nach Aussage der Ingolstädter Kommunalbetriebe liegt für das Baugebiet sichererhafter Baugrund vor.

5. Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserleitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.
Eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

6. Regenerative Energieversorgung

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

7. Oberflächen von Wegen und Stellplätzen

Wege und Stellplätze sind aus Pflasterbelägen (Betonsteinpflaster) herzustellen, auf Parkflächen ist ein Rasenpflaster vorzusehen. Eine Regenwasserversickerung muss gegeben sein (Fugen, drainfähiger Unterbau), Befahrere Wege sollen eine Randeinfassung aus Granitgrößteineile erhalten.

8. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten bzw. Einfahrtbereichen 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. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altlastlagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenschicht 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.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Bodeneingriffen jeder Art und für die Freigabe zur Bebauung ist die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DStG erforderlich und im Einzelfall mit der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege abzustimmen. Diese ist rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

11. Brandschutz

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
- DVGW-Regelwerk
- DIN EN 14384, DIN 14090

Wenn Feuerwehrlösungen und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit (z.B. Statik, Überdeckung, Verlegung von Sparten u.ä.) zu beachten.

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.

12. 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.
Sonstiges Aushubmaterial ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen bzw. der abfalltechnischen Bewertungsgrundlage zu entsorgen bzw. zu bewerten.

13. Private Pflanzflächen

Die Art und der Umfang der Bepflanzung ist im Vorfeld der Baugenehmigung mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen (z.B. Ortsrandeinfriedung und Zwischengrünflächen).

14. Spezieller Artenschutz

Das Vorkommen, eine Beeinträchtigung bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von art-relevanten Arten ist und um das Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten.
Von der Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher aus naturschutzfachlicher Sicht abgesehen werden.

Für die Rodung der vom Vorhaben betroffenen Gehölze sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt sowie die zeitlichen Beschränkungen des Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten.

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

Ingolstadt,
Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grenze, vorhanden
- Böschung, geplant
- Fußnummer, vorhanden
- Tiefgaragenrampe und private Verkehrsflächen, geplant
- Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Dachform	Dachneigung	Bauweise
----------	-------------	----------

Kartengrundlage: Digitale Stadtkarte (M. 1:1000) Stand August 2017
NW 28-S-2
Maßstab: 1:1000
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: erneute Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 810 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Stadtbaurat 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 BayVO, der Planzeicherverordnung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 - "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße"

als
Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

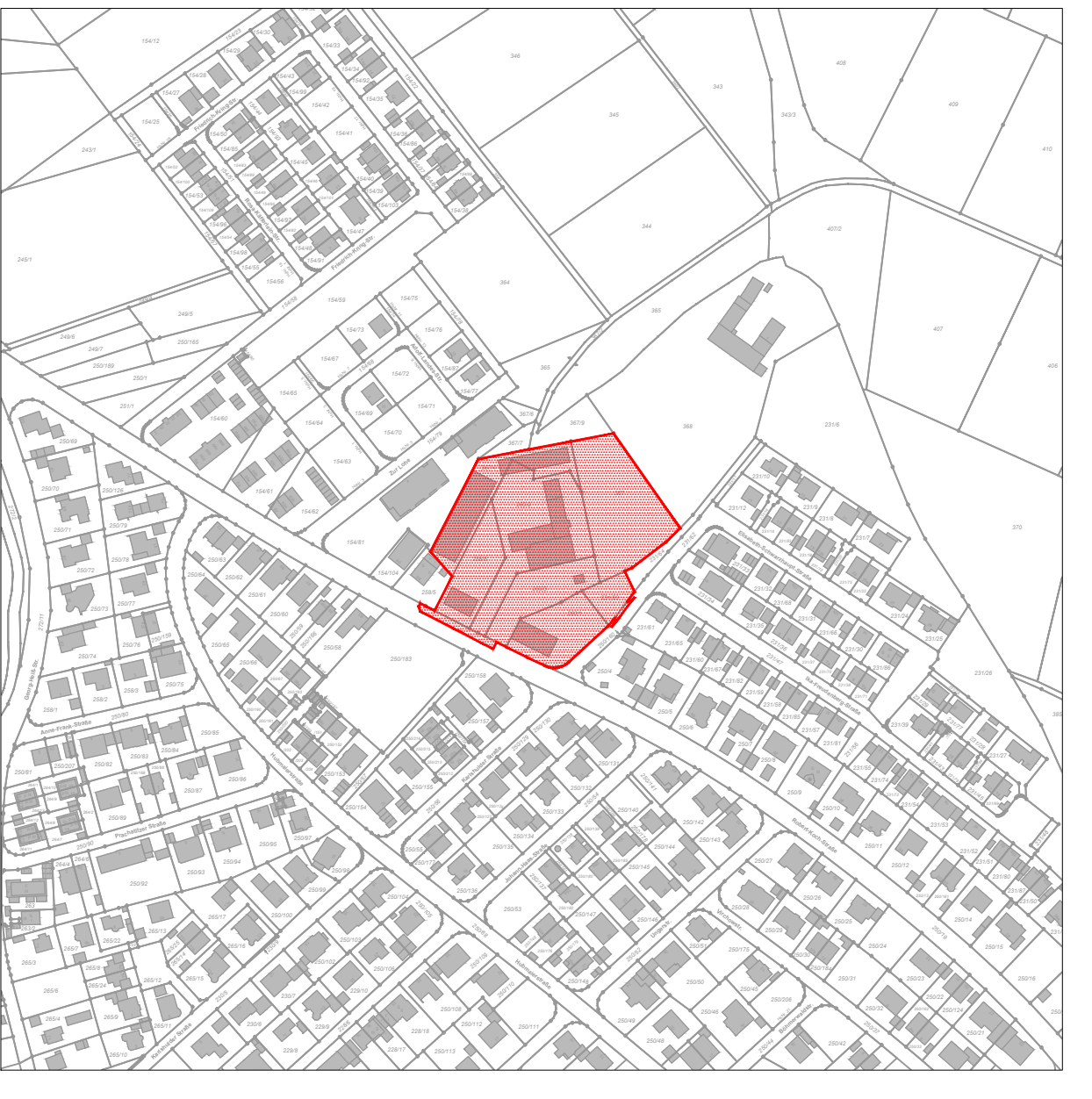
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 wird ab sofort mit Begründung im Stadtbaurat Ingolstadt als Planzeichnung zur Verfügung gestellt. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt dann nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 810 - "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT/ Architekturbüro Stich	04.10.2017	Wa/LA	612 H6	U. Brand
	06.03.2018	Wa/LA	612 M6	