Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 - " Etting - Steinbuckl "

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
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-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verodnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-5 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sowie im Teilgebiet WA 5.2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

Im Teilgebiet WA 5.1 ist pro Baufeld jeweils entlang der Planstraße A (Quartiersplatz) im jeweiligen Erdgeschoss an der Straßenseite eine Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe) von mindestens 200 m² nachzuweisen.

SO Quartierszentrum nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO Quartierszentrum dient der Unterbringung eines Supermarktes ergänzt mit Geschäfts- und Büronutzung sowie Wohnen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² und folgenden Sortimenten:
  - Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment
  - Sonstige Güter des täglichen Bedarfs
  - Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfs sind als Randsortimente bis 5% der VK
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherberungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig.

Der Einzelhandelsbetrieb ist nur im Erdgeschoss zulässig. Nebenräume sowie Lagerräume sind direkt am Quartiersplatz unzulässig.
Wohnnutzung ist im Erdgeschoss unzulässig.

Innerhalb der Flächen der Baugebiete (WA 1-5, SO, GB) im Bereich des Wasserschutzgebiets sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone einhalten oder für die eine Ausnahme im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Entsprechende Nachweise sind im Bauvollzug vorzulegen. Im Wasserschutzgebiet ist ein Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen.

2. Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte

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

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kinderbetreuung z.B. Kindergarten, Kinderkrippe etc.

3. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. (0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
z.B. (IV)	Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß
z.B. WH 12 m	Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
z.B. FH 13 m	Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Bei den für Hausgruppen zulässigen Flächen ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ das jeweilige gesamte Baugrundstück (WA 2.1, WA 2.2) zugrunde zu legen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dieses darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen und ist straßenseitig zu errichten.

Ausnahmsweise darf in den Allgemeinen Wohngebieten die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 für Tiefgaragen einschließlich dazugehöriger Rampen überschritten werden, wenn in den Tiefgaragen lediglich die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt notwendigen Stellplätze untergebracht werden und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von in die Gebäude integrierten notwendigen Nebenanlagen für Kinderwagen-Fahrradabstell- und Müllbehälterstandplätze unberücksichtigt.

In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen bis zu einer Fläche von 50 m² unberücksichtigt, wenn diese in die Gebäude integriert werden bzw. integriert werden müssen.

Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden.

4. Bauweise

a — abweichende Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind einseitig ohne Grenzabstand zu errichten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sowie für das Sondergebiet Quartierszentrum wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

o — offene Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3-5 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baulinie

In den Baugebieten WA 1-5 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

Die Terrassen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen einhalten.

Das Zurücktreten von Baulinien um bis zu 2,50 m zur Gestaltung von Eingangsbereichen sowie zur Ausbildung von Loggien ist zulässig.

6. Durch-/Hauptzugänge

Innerhalb des Sondergebietes Quartierzentrum ist mindestens ein Durchgang von der Hepberger Straße zum Quartiersplatz nachzuweisen. Der Durchgang ist barrierefrei herzustellen mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m und einer Breite von mindestens 4,0 m zu errichten.

Die Hauptzugänge der einzelnen Nutzungen im Erdgeschossbereich sind direkt vom Quartiersplatz aus vorzusehen.

7. Wand-/ Firsthöhe

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

8. Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in allen Baugebieten, ausgenommen des WA 5.2, höchstens 40 cm über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind gemäß II. 1. zulässig.

9. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- F+R — Fuß- und Radweg (öffentlich)
- FL — Flurweg (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Sichtdreieck
  Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen sowie mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände (z.B. Stapel, Haufen o.Ä.) sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Ebenso dürfen in diesem Bereich keine Stellplätze errichtet werden. Es gilt der Höhenbezugspunkt aus Nr. I. 7.

10. Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Zweckbestimmung Gas (Gasreglerstation)
- Zweckbestimmung Telekommunikation
- 20 kV-Leitungstrasse mit Schutzstreifen (Bayernwerk Netz GmbH)
  Der Schutzstreifen (beidseitig 2,5 m) ist von jeglicher Bebauung, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten

11. Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports
- St — Stellplätze
- Ca — Carports
- N — Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten nur innerhalb der Bauräume bzw. in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der Bauräume und außerhalb der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:

- in die Einfriedung integrierte und begrünte Müllbehälterhäuschen sowie Abstellplätze für Fahrräder
- je Wohneinheit im Erdgeschoss ein Gartenhaus mit maximal 5 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 2,3 m in den rückwärtigen Bereichen
- Kinderspielgeräte

Eingeschossige Tiefgaragen sind auf den gesamten Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Baubeschränkungszonen zulässig. Zu den festgesetzten Rigolen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit in das Hauptgebäude zu integrieren. Pro Grundstück ist ein gefangener Stellplatz zulässig.

Offene Stellplätze sind im WA 3 sowie im Bereich der GB Kinderbetreuung auch außerhalb der Bauräume an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Vorgartenbereich außerhalb der Baubeschränkungszone B2 zulässig.

FS — Umgrenzung Freischankfläche

Innerhalb der festgesetzten Freischankfläche sind mobile Bestuhlungen etc. für die angrenzenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

12. Ein- und Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Baubeschränkung

Baubeschränkung B1

Innerhalb der festgesetzten Baubeschränkungsfläche B1 sind Keller und Tiefgaragen unzulässig.

Baubeschränkung B2 (Anbauverbotszone)

Innerhalb der festgesetzten Baubeschränkungsfläche B2 ist die Erstellung von baulichen Anlagen, oberirdischen Stellplätzen sowie das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

Baubeschränkung B3

Innerhalb der festgesetzten Baubeschränkungsfläche B3 sind Tiefgaragen unzulässig. Keller sind zulässig.

14. Regelungen des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken (unterirdisch)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Im Sondergebiet Quartierszentrum ist das Niederschlagswasser auf Privatgrund zurückzuhalten. Unterirdische bauliche Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser sind auf dem gesamten Baugrundstück des SO außerhalb der Baubeschränkungszonen allgemein zulässig. Sie sind um mindestens 60 cm unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen über das festgesetzte Rigolensystem in das zentrale Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Ri — Rigole

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Erstellung eines Rigolensystems zulässig. Die Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind hochwachsende Gräser für wechselfeuchte Standorte vorzusehen. Die Rigolen sind unterirdisch so zu verbinden, dass eine ableitende Wirkung in das zentrale Regenrückhaltebecken gewährleisten werden kann. Eine Oberflächenmodellierung ist zulässig.

Die Retentionsflächen sowie Zufahrten und Stellplätze sind wasserundurchlässig auszubilden.

Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Öl sowie von Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

15. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Aufenthaltsbereich
- Spielplatz
- Fläche parkartig zu gestalten und zu begrünen
- Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen
- Bäume, zu erhalten
- Bäume, zu entfernen
- Bäume, zu pflanzen
- Gehölzpflanzungen, zu erhalten
- Gehölzpflanzung, zu pflanzen
- Gehölzpflanzungen, zu entfernen
- Dachbegrünung herzustellen

Die zentrale öffentliche Grünfläche wird als Aufenthaltsbereich festgesetzt. Sie ist parkartig zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Bei der Bepflanzung ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden, das einen hohen Anteil an trittfesten Arten aufweist. Eine Nutzung der Fläche zu Veranstaltungszwecken ist zulässig.

Die landschaftsgerecht zu gestaltenden und zu begrünenden Flächen sind als Streuobstwiesen mit standortgerechten Obstgehölzen, vorwiegend Wildformen auszubilden. Die Gehölze sind mit einem Mindeststammumfang 20/18 mit einer Endwuchshöhe von < 25 m auszubilden. Es ist eine extensive Blühwiese mit einem Anteil von 50 % Blumen und 50 % Gräsern anzusäen. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2 Metern zu dem festgesetzten Flurweg einzuhalten.
Die Spielplatzflächen sind in die Streuobstwiesen zu integrieren.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten, Terrassen sowie Befestigungen für Spielflächen, sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. In allen Baugebieten sind Nadelbäume (z.B. Fichten, Eiben, Thujen) als Bepflanzungselement nicht zugelassen.

Auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 ist je Grundstücksparzelle mindestens 1 standortgerechter kleiner Laubbaum oder Obst-Hochstamm (Endwuchshöhe < 10 m) straßenseitig zu pflanzen.

Pro angefangenen 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Teilbaugebiete WA 4 und WA 5 ist mindestens 1 mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20m) standortgerechter Laubbaum straßenseitig zu pflanzen .

Im Sondergebiet SO sind oberirdische Stellplätze pro 5 Stellplätze mit einem mittelgroßen Laubbaum, Endwuchshöhe < 25 m zu überstellen. Im Bereich von notwendigen Regenrückhalteanlagen sowie Tiefgaragen kann von der Lage abgewichen werden.

Im Bereich der markierten An- und Abflugfläche des Segelflugplatzes sind Gehölze mit einer Endwuchshöhe von < 25 m zulässig.

In allen Baugebieten sind Dachflächen mit einer Substratdicke von 6 - 10 cm oder mindestens 20 cm zu begrünen. Dies gilt auch bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes.

Dachflächen im Sondergebiet Quartierszentrum sind im mit gekennzeichneten Bereich als Dachgärten und -terrassen auszubilden und auf mindestens zwei Drittel der Fläche mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke im Mittel von 40 cm auszuführen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

16. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **19.121 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

A — Ausgleichsflächen, Gestaltung gemäß I.15.

13.212 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

5.909 m² außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	Gestaltungsziel
Etting	853	5.909 m² (Teilfläche)	Die Ausgleichsfläche ist als extensive Wiese durch eine Ansaat mit standortgerechtem autochthonem Saatgut herzustellen. Die vorhandenen feuchten Standortgegebenheiten sind als Kleingewässer in das Gestaltungskonzept zu integrieren.

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **19.121 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen **11.668 m²**
- Verkehrsflächen **7.453 m²**

17. spezielle Artenschutzbestimmungen

Vermeidungsmaßnahmen

In den öffentlichen Grünflächen, auf der Planstraße A sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig.

Während der Baumaßnahmen sind bestehende Biotopstrukturen im markierten Bereich durch einen Bauzaun zu sichern.

Folgende Maßnahmen müssen vor Baubeginn durchgeführt werden:

Innerhalb des Geltungsbereiches:

CEF 1 — Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist als Gehölzstandort mit vorgelagertem, wegseitigem Wiesensaum zu gestalten. Der Wiesensaum mit einer Mindestbreite von 3 m ist als Magerrasen zu entwickeln. Im restlichen Bereich sind heimische Gehölze (z.B. Weißdorn, Zitterpappel, Traubenkirsche) mit einer Endwuchshöhe < 25 m in lockerer Form mit einem vorgelagerten Saum aus Schlehen zu pflanzen.

Außerhalb des Geltungsbereiches CEF 2:

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derzeitig Nutzung
Etting	1595	4.090 m²	intensive Landwirtschaft
Gestaltung			
Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist als Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Zielart Feldlerche zu entwickeln.			

18. Immissionsschutz

Die der Staatsstraße St 2335 zugewandten Fassaden von Wohngebäuden im Teilgebiet WA 4.2 sowie alle Wohnungen im Sondergebiet SO Quartierszentrum sind mit Schallschutzfenstern der Klasse IV und mechanischen Zwangsbelüftungen, alternativ mit Prallplatten, auszustatten.

Die baulich mit dem Supermarkt verbundenen Wohnungen sind von gewerblichen Nutzungen schalltechnisch zu entkoppeln, so dass die nach TA Lärm für Körperschallübertragung gültigen Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) zur Tag- und 25 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden.

Die Laderampe für den Lebensmittelmarkt ist auf der straßenzugewandten Seite zur Hepberger Straße zu errichten. Ladetätigkeit darf nur innerhalb einer Einhausung oder direkt im Gebäude stattfinden.

19. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffen jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahen rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

20. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 - "Etting - Steinbuckl" ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 501 - "Etting Nord - Erweiterung" und den rechtsverbindlichen Bebauung- und Grünordnungsplan Nr. 504 B II Ä I - "Am Wettstetter Weg".

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

1. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind unzulässig.

Das Gelände der Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Baubeschränkungsfläche B1 ist auf 388,75 m ü. NN aufzufüllen.

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke außerhalb der festgesetzten Baubeschränkungsfläche B1 maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig.
Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Karstüberdeckung von 5 m nicht eingehalten werden kann.

Im Bereich der Kindertagesstätte sind Aufschüttungen zulässig, soweit sie der Gestaltung und Funktionalität von Spielbereichen dienen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m auf den privaten Freiflächen der Baugrundstücke zulässig.

Als Auffüllmaterial darf nur ursprünglicher Erdaushub oder unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2. Abstandsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet Quartierszentrum beträgt die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb eines Bauraumes 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.
Werden durch die Planzeichnung Außenwände vorgeschrieben, die Abstandsflächen geringerer Tiefe ergeben, gelten abweichend diese Abstandsflächentiefen.

3. bauliche Gestaltung

Staffelgeschosse dürfen nur an einer Seite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt werden, die anderen Seiten sind bündig weiterzuführen.

Im Sondergebiet SO Quartierszentrum ist im Erdgeschoss mindestens 30 % der jeweiligen Fassadenfläche transparent auszugestalten.

4. Dachgestaltung

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

PD Pultdach
Als Pultdächer sind flachgeneigte Dächer bis max. 15 ° zulässig.

Antennen und Satelittenempfangsanlagen sind ausschießlich auf Dächern zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit der Gebäude sichern. Diese Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 30 % des darunterliegenden Geschosses zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.

Im Sondergebiet SO Quartierszentrum sind technische Anlagen (Lüftung, Klima etc.) in die Gebäude zu integrieren.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zum öffentlichen Straßenraum zwischen Carport und Haupgebäude als geschlossenen Mauer bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Gabionen sind nicht zulässig.
Zur öffentlichen Grünfläche sind sie als Schnitthecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m auszubilden.

Einfriedungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten 2-4 zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von 1,0 m, zu öffentlichen Grünflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind als Schnitthecken aus Laubgehölzen auszubilden und je Baugrundstück einheitlich zu gestalten.

Ergänzend sind in allen Allgemeinen Wohngebieten 1-4 offene Zäune zur Abgrenzung der Wohnungsgärten auf der Innenseite der Schnitthecken nur bis zu deren maximalen Höhe zulässig. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, öffentliche Grünflächen) bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind sockellose, offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zwischen privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,50 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-5 sind sockellose, offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zwischen privaten Grundstücken ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, öffentliche Grünflächen) bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Die Außenspielfläche der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ist mit einem sockellosen, offenen Zaun mit mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer max. Höhe von 1,50 m einzufrieden. Abweichungen in Art und Höhe der Einfriedung ist zulässig, wenn besondere Sicherheitsansprüche dies erfordern und der Nachweis hierfür dargelegt wird.

Innerhalb des Sondergebiets Quartierszentrum, sowie entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im WA 5 sind Einfriedungen ausgeschlossen.

6. Werbeanlagen

In allen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen gilt:

(1) Werbeanlagen in Form von laufenden Schrift-, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig.
Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen ist nicht zulässig.

Im Sondergebiet Quartierszentrum und im Teilgebiet des Allgemeinen Wohngebietes WA 5.1 gilt zusätzlich zu (1):
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf höchstens 10 von Hundert der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt. Zum Quartiersplatz sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig. Letztere dürfen eine Fläche von 4 m² pro Anlage nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sowie im Teilegebiet des WA 5.2 gilt zusätzlich zu (1):
Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Z III — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung WS Zone III "Am Augraben" (weitere Schutzzone)

Es gilt die Verordnung der Stadt Ingolstadt über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und im Markt Gaimersheim für die öffentliche Wasserversorgung (Wassergewinnungsanlage "Am Augraben") in der Fassung vom 21. Dezember 2009

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr An- und Abflugfläche Segelflugplatz

Es gilt das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007, sowie die NFL I 129/69 Richtlinie für die Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Segelfluggeländen

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen des Denkmalschutzes

IV. Hinweise

- Baukörper, vorhanden
- Baukörper oberirdisch, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, vorgeschlagen
- z.B. 920/7 — Flurstücksnummern, vorhanden
- Böschung, vorhanden
- FB — Fahrbahn
- F — Fußweg
- F+R — Fuß- und Radweg
- Fußgängerquerungshilfe
- Steg (Rigole)
- IN-1407 — kartiertes Biotop (mit beispielhafter Nummer)
- Durchgang, Passage
- H — ÖPNV-Haltestelle
- Straßenbegleitgrün
- OD — bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze, aufzuheben
- OD — neue Ortsdurchfahrtsgrenze
- vorgeschlagener Standort für Bäume

1. **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**
   Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Betriebswasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen 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.

   Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

   Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen" bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

   Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) sind innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) 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 soweit wie möglich zu vermeiden.
   Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
   Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
   Hausdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

   Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

4. **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.

5. **Artenschutz**
   Eine Rodung von Gehölzen ist ausnahmslos im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März durchzuführen.

6. **Bepflanzung Straßenbegleitgrün**
   Grünbereiche innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind als standortgerechte Blühwiesen auszubilden. Es sollen Arten verwendet werden, die als Bienenweide dienen.

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

V. Einziehung und Widmung

- aufzulassende Verkehrsfläche/Einziehung
- Widmung der Verkehrsflächen

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand April 2019
NW 32-06-04, NW 33-06-24 und NW 33-06-25
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: **Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **509** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .... mit .... 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. **509** im Bereich **"Etting - Steinbuckl"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

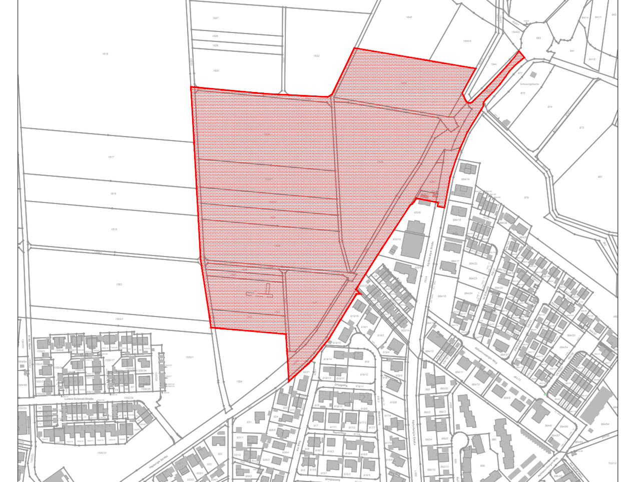
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **509** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte 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. 509 - " Etting - Steinbuckl "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	11.05.2018	Ebb / Li	61/2 Mü	U. Brand
	15.05.2019	Ebb / Li	61/2 Mü	