Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.118 ÄIII - " Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße "

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für das Flurstück Nr. 3794/2 Gemarkung Ingolstadt, an der Friedrich-Ebert-Straße (östlich) sowie an der Theodor-Heuss-Straße (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im geltenden Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

Wohnen mit nichtstörendem Gewerbe: Zulässig sind Wohnnutzung und im Erdgeschoss nicht störende Gewerbenutzungen.

3. Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundfläche **GR 500 m²**

höchstzulässige Geschossfläche **GF 3.250 m²**

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgender Obergrenze überschritten werden: **GR 1.050 m²**

In den Gebäuden integrierte Fahrrad- und Mofastellplätze, einschließlich ihrer Umfassungswände, werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

Flächen für Kinderspielplätze bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse **VIII**

Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird festgesetzt bei 399,00 m ü. NN.

Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

4. Bauweise

o offene Bauweise

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Im Baugebiet können die Baugrenzen mit Vordächern und Balkonen um 1,50 m überschritten werden. Zur Theodor-Heuss-Straße sind Überschreitungen der Baugrenze durch Vordächer oder Balkone von max. 1,70 m zulässig. Überschreitungen sind für Terrassenflächen bedarfsgerecht zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Lichtschächte und Lüftungselemente für Tiefgaragen, ist zulässig, wenn sie nicht als gebautes Volumen sichtbar werden und bündig mit der Geländeoberfläche abschließen.

6. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

N Nebenanlagen

Spielplatz

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.
Die Gestaltung von Tiefgaragen und Stellplätzen hat gemäß Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt vom 01.08.2018 zu erfolgen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt vom 03.08.1995, geändert am 07.12.2016, nachzuweisen.

7. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten

privater Vorbereich, geplant

Ein- und Ausfahrt

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich über die festgesetzte Ein-/Ausfahrt zulässig.

8. Auffüllungen / Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Auffüllungen und Abgrabungen soweit sie der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie der Erstellung notwendiger Pflanzflächen dienen. Ebenfalls ausgenommen bleibt die Festsetzung Nr. 11 Altlasten.

Hinweis: Für Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

9. Grünordnung

private Grünfläche

Bäume, zu pflanzen

Die Freiflächen des Baugrundstückes sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten, Durchwegungen, offene Stellplätze sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufenthaltsbereiche für die Beeohnerschaft, sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche / Terrassen auf den Dächern.
Bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes ist der verbleibende Dachflächenanteil mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind, soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.

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.

10. 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.

Bei der Gestaltung der Grundrisse sind Schlaf- und Kinderzimmer bevorzugt an straßenabgewandten Gebäudefassaden anzuordnen.
Zur Einhaltung der in der DIN 4109-1:2018 festgelegten Mindestanforderungen an den Schutz von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen) gegen Verkehrslärm ist an den Fassaden das folgende bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile einzuhalten:
- an der Nordfassade: R'w,ges ≥49 dB;
- an der Ostfassade: R'w,ges ≥47 dB;
- an der Südfassade: R'w,ges ≥42 dB;
- an der Westfassade: R'w,ges ≥45 dB;

Bei nicht überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen ist:
- an der Nordfassade und an der Südfassade ein um 3 dB niedrigeres,
- an der Ostfassade und an der Westfassade ein um 2 dB niedrigeres

bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile R'w,ges einzuhalten.

Dächer müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ≥44 dB einhalten.

Da die Einhaltung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, sind Schlafräume mit einer Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Nach DIN 4109-1:2018 darf der maximale A-bewertete Schalldruckpegel, erzeugt von den Lüftungseinrichtungen, in:
- Wohn- und Schlafräumen: LAF,max,n ≤30 dB;
- Arbeitsräumen: LAF,max,n ≤35 dB;

betragen.
Lüftungsanlagen, die in die Fassade integriert sind, sind bei der Berechnung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zu berücksichtigen.
Bei Wohnungen, die ausschließlich über einen Außenwohnbereich nach Osten verfügen, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. geschlossene Verglasungen vor dem einwirkenden Lärm zu schützen.
Der Nachweis der Einhaltung der oben genannten Anforderungen gemäß DIN 4109-2:2018 ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Abweichungen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die in der DIN 4109-1 festgelegten Mindestanforderungen an den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm erfüllt werden bzw. das unzumutbare Geräuschimmissionen ausgeschlossen sind.

11. Altlasten/ Sprengmittel

Altlasten:
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert.
Die nach Bodengutachten vorhandenen Verunreinigungen im Bereich der Auffüllungen sind fachgerecht zu entsorgen. Der Bodenaushub ist entweder am Ort der Entstehung oder in einem nach BImSchG genehmigten Zwischenlager bis zu seiner Entsorgung oder Wiederverwertung zu lagern.
Sollte im Zuge der Baumaßnahmen weiterer kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise mit dem zuständigen Fachamt festzulegen.

Sprengmittel:
Bei Erdarbeiten ist mit besonderer Sorgfalt auf nicht detonierte Sprengmittel und Blindgänger zu achten. Vor Baubeginn sollte das Gelände von einer in der Kampfmittelräumung erfahrenen Firma untersucht und die Erdarbeiten begleitet werden.

12. Hydrogeologische Festsetzungen

Alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen), die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, sind wasserdicht umschlossen auszubilden.
Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in wasserundurchlässigem Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude ist die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) erforderlich.

13. Versickerung

Niederschlagswasser aus privaten und öffentlichen Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, kann von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe einer Rigolenversickerung zugestimmt werden.
Eine Versickerung über belasteten Boden ist nicht zulässig.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

14. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III ändert in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 118 Ä I - "Gebiet zwischen Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Unterer Grasweg und Scheffelstraße".

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

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 5°.

Es 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 3,0 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 25% des darunterliegenden Geschosses zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Dachterrassen einschließlich der zugehörigen Absturzsicherungen sind bis einschließlich FuBoden 7.OG zulässig.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H.

Der untere Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe wird auf 372,05 m ü. NN (Nord-Ost-Ecke des Gebäudes) festgesetzt.

III. Hinweise

1. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung
Alle Bauvorhaben sind vor Baugenehmigung 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 öffentlichen Schmutzwasserentwässerungsanlage 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.

Bei Tiefgaragenzufahrten sollte der höchste Punkt auf der Privatfläche im Zufahrtsbereich mindestens 12 cm über Straßenniveau liegen.

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, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer bleibenförmigen (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
Der MHGW liegt bei 368,40 m ü. NN. Die Grundwasserverhältnisse werden vom Vorhabenträger ermittelt und sind bei der Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.
Tief liegende Gebäudeteile (Keller, Fenster, Treppen, Tiefgaragen und sonstige Bauwerksöffnungen), die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, sollten wasserdicht ausgebildet werden.

4. Baugrundverhältnisse
Für das Baugebiet wurde durch den Vorhabensträger eine Baugrunduntersuchung veranlasst. Die vom Gutachter festgestellten Baugrundverhältnisse sind bei der Planung entsprechend zu beachten.

5. Bauwasserhaltung
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu beantragen.
Weiterführende Informationen bezüglich Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

6. 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.

7. Brandschutz
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
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.

8. 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.

9. Artenschutz / Gehölzbestand
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten dürfen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden.
Für das gesamte Vorhaben gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt.

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, vorhanden
2. Baukörper oberirdisch, geplant
3. Rampe, geplant
4. Baukörper, zu entfernen
5. Grundstücksgrenzen, vorhanden
6. z.B. 3794/2 Flurstücksnummern, vorhanden

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:500) Stand Dezember 2017
NW 31-4.11 und 31.5.15
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **118 Ä III** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.08.2019 mit 01.10.2019 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 vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **118 Ä III - " Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße ".**

a l s

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

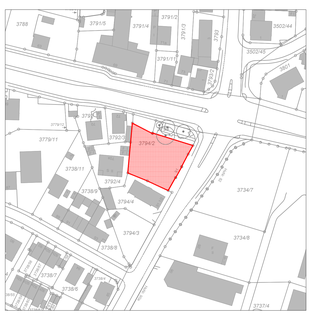
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **118 Ä III** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgefertigte vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 118 Ä III " Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	22.12.2017	Kw / Li	61/2 Mü	U. Brand
	31.05.2019	Wa / Li	61/2 Mü	
	10.12.2019	Wa / Li	61/2 Mü	