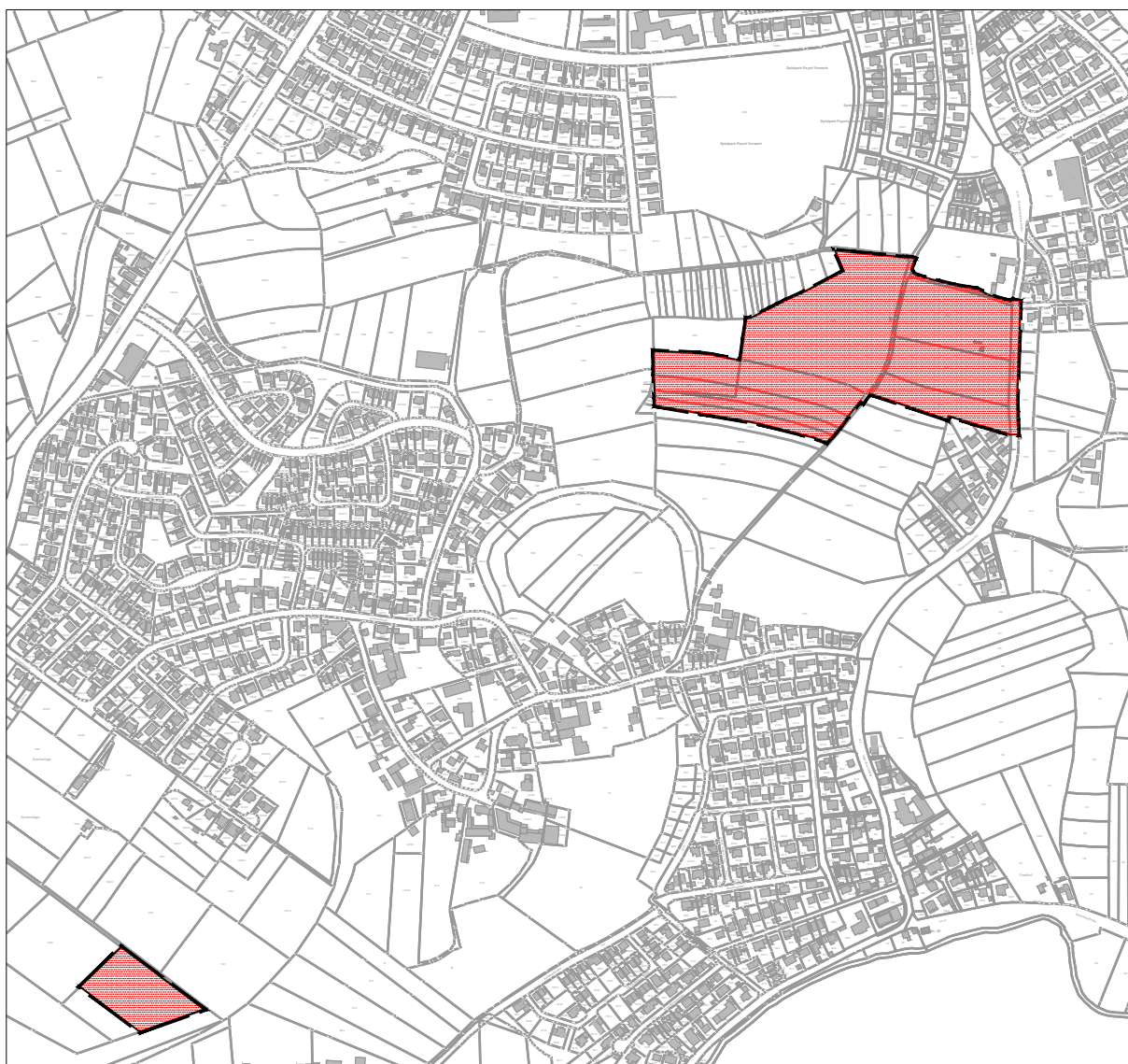




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 178 A II " Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel mit Trainingsspielfeld "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
GARTENAMT INGOLSTADT	16.08.2018	Kr / Kro	61/1	Stv. M. Meier
	18.12.2019	Kr / Kro	61/1	
	10.07.2020	Kr / Kro	61/1	
	31.03.2021	Kr / Kro	61/1	
	06.04.2021	Kr / Kro	61/1	
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	08.10.2024	Gru	61/2 Ebb	P. Münster
	28.07.2025	Gru	61/2 Ebb	

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **178 A II** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanSiG i. V. m. § 3 PlanSiG vom 20.08.2020 mit 23.09.2020 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.2025 mit 10.03.2025 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt,

Dr. Michael Kern
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. **178 A II " Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel mit Trainingsspielfeld "**

a l s

Satzung

Ingolstadt,

Dr. Michael Kern
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Michael Kern
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **178 A II** wird ab sofort mit Begründung im Stadtplanungsamt 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. Michael Kern
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

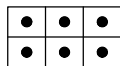
gemäß § 9 BauGB

1. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung



Dauerkleingärten

Zulässig sind:

- Dauerkleingärten,
- Gartenlauben, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen,
- bauliche Anlagen, die der Nutzung der Dauerkleingartenanlage dienen (z.B. Vereinsheim, Erschließungsanlagen, Gewächshäuser, etc.),
- Stellplätze im festgesetzten Bereich (siehe Nr. I.7).

2. Flächen für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Fläche für Sportanlage, mit der Zweckbestimmung



Trainingsspielfeld als Naturrasenfeld

Zulässig sind bauliche Anlagen die der Nutzung des Trainingsspielfeldes dienen (z.B. Umkleide, Lagergebäude, Ballfangzaun, Flutlichtmasten).

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die im Bereich der Dauerkleingartenanlage liegt, sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 300 m² und einer Wandhöhe von maximal 4,0 m zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die im Bereich des Trainingsspielfeldes liegt, sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 300 m² und einer Wandhöhe von maximal 4,0 m zulässig.

Für die Gartenlauben innerhalb der Dauerkleingartenparzellen ist eine Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Attika. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) sind bauliche Anlagen zulässig die der Dauerkleingartenanlage (z.B. Vereinsheim, Sanitäreinrichtungen) und dem Trainingsspielfeld (z.B. Umkleide, Lagergebäude) dienen.

Außerhalb der Bauräume ist bei der Errichtung von Gartenlauben in den Dauerkleingartenparzellen ein Abstand von mindestens 2,5 m zur Parzellengrenze einzuhalten.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straße (öffentlich)



Fuß- und Radweg (öffentlich)



Flurweg (öffentlich)

6. Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

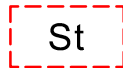


Ein- und Ausfahrten

7. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

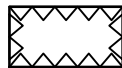
Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.



Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Nutzerinnen und Nutzer der im Bebauungsplan festgesetzten Dauerkleingartenanlage und für Nutzerinnen und Nutzer der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Sportanlagen (Trainingsspielfeld).

8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



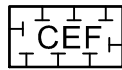
Sichtdreieck

Innerhalb der Dauerkleingartenparzellen, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Sportanlagen ist eine Unterkellerung der Baukörper nicht zulässig.

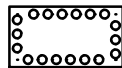
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Artenschutz



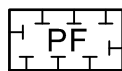
Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme)



CEF-Maßnahme Feldlerche

Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist als lückig angesäte Blühfläche mit offenen Bodenstellen unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Zielart Feldlerche zu entwickeln.

Pflanzungen und Begrünungen



Pflegefläche

Für die Pflanzungen sind einheimische Laub- und Obstgehölze zulässig. Ausgeschlossen sind Koniferen und ihre Zuchtformen.



Einzelbaum, zu erhalten



Einzelbaum, zu pflanzen



Gehölzgruppe/ Sträucher, zu erhalten



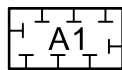
Gehölzgruppe/ Sträucher, zu pflanzen

Von der festgesetzten Lage der Bäume und Gehölzgruppen/ Sträucher 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.

Mindestens 75% der Dauerkleingartenparzelle ist zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und als Erholungsfläche zu begrünen.

Die Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 6 cm zu begrünen.

Ausgleichsflächen



Ausgleichsfläche

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 790 m² werden westlich der Erweiterungsfläche der Dauerkleingartenanlage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Nr.	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
A1	Unsernherrn	1561	217 m ² (Teilfläche aus Flurstück)	landwirtschaftliche Nutzung	Streuobstwiese (alte Obstsorten, autochthones Saatgut)
	Unsernherrn	1562	351 m ² (Teilfläche aus Flurstück)	landwirtschaftliche Nutzung	Streuobstwiese (alte Obstsorten, autochthones Saatgut)
	Unsernherrn	1568/3	104 m ² (Teilfläche aus Flurstück)	landwirtschaftliche Nutzung	Streuobstwiese (alte Obstsorten, autochthones Saatgut)
	Unsernherrn	1568/4	118 m ² (Teilfläche aus Flurstück)	landwirtschaftliche Nutzung	Streuobstwiese (alte Obstsorten, autochthones Saatgut)

10. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 24 BauGB)



Lärmschutzwand

Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV infolge des Spielbetriebes des Trainingsspielfeldes ist die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer Höhe von jeweils 2,00 m im nordwestlichen Teil der festgesetzten Sportfläche mit einer Mindestlänge von 109 m und einem Absorptionsverlust von 1 dB(A) je Wandseite sowie im südöstlichen Teil der festgesetzten Sportfläche mit einer Mindestlänge von 54 m (übergehend in die baulichen Anlagen in der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Fläche für Sportanlagen) und einem Absorptionsverlust von 1 dB(A) je Wandseite zu errichten.

Von der Lage, der Höhe, dem Umfang und der Ausführung der festgesetzten Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein ausreichender Schallschutz der zu schützenden Flächen auf andere Weise gewährleistet wird (z.B. Betriebszeitenbeschränkung in Baugenehmigung) und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

11. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Dachgestaltung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für die Gartenlauben sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) sind Flachdächer zulässig. Diese sind gemäß Nr. I.9 extensiv zu begrünen.

2. Werbeanlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Sportanlagen ist eine Einfriedung in transparenter Bauweise als Maschendraht- oder Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von bis zu 1,20 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Im Bereich der Dauerkleingartenanlage sind Einfriedungen gemäß den Bestimmungen der Gartenordnung des Stadtverbandes Ingolstadt der Kleingärtner e.V. in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrages zulässig.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 178 A II "Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel mit Trainingsspielfeld" ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178 A I "Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel".

III. Hinweise

1. Sparten

Vor Erd- und Pflanzarbeiten sind die Spartenpläne der Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuholen.

2. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen dennoch schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit den beiden Ämtern abzustimmen.

4. Entwässerung

Die Versiegelung von Geländeoberflächen soll soweit als möglich vermieden werden. Das von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken (Parzellen) breitflächig zu versickern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/ Stellflächen ist unter Berücksichtigung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

5. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (**V**) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Die Baufeldräumung bzw. Bauvorbereitungen auf den Ackerflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumungen und/ oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sind, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf den Ackerflächen (ab 20 m Abstand zum Südrand der Kleingartenanlage) durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämsungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 m und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V2: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

V3: Um die möglichen Beeinträchtigungen lichtsensibler, nachtaktiver Insekten- und Fledermausarten zu minimieren, ist der Betrieb der geplanten Flutlichtanlage auf dem Trainingsgelände auf die unabdingbar erforderlichen Zeiträume zu beschränken.

6. Lichtimmissionsschutz

Grundsätzlich sind Leuchtmittel mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißen LED-Lampen (< 2700 Kelvin), auszustatten. Die Abstrahlung sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren. Die Beleuchtungskörper sind in gekapselter Bauweise auszuführen. Grundsätzlich ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendigste Maß zu reduzieren.

Eine Abstrahlung in den angrenzenden Außenbereich ist auszuschließen. Sollte für die Kleingartenanlage oder/und Sportanlage eine Beleuchtung vorgesehen sein, ist dem Umweltamt - Sachgebiet Naturschutz/ untere Naturschutzbehörde ein Beleuchtungskonzept zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen.

7. Emissionen

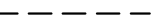
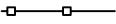
Es wird darauf hingewiesen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Maßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (z.B. Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub) hinzunehmen sind. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtzeit auftreten.

8. Gartenordnung

Die Gartenordnung des Stadtverbandes Ingolstadt der Kleingärtner e.V. beinhaltet Regelungen (z.B. Verpachtung, Bewirtschaftung, bauliche Anlagen) für die Nutzerinnen und Nutzer der Dauerkleingartenanlage und sind verbindlich neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

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

IV. Zeichnerische Darstellung

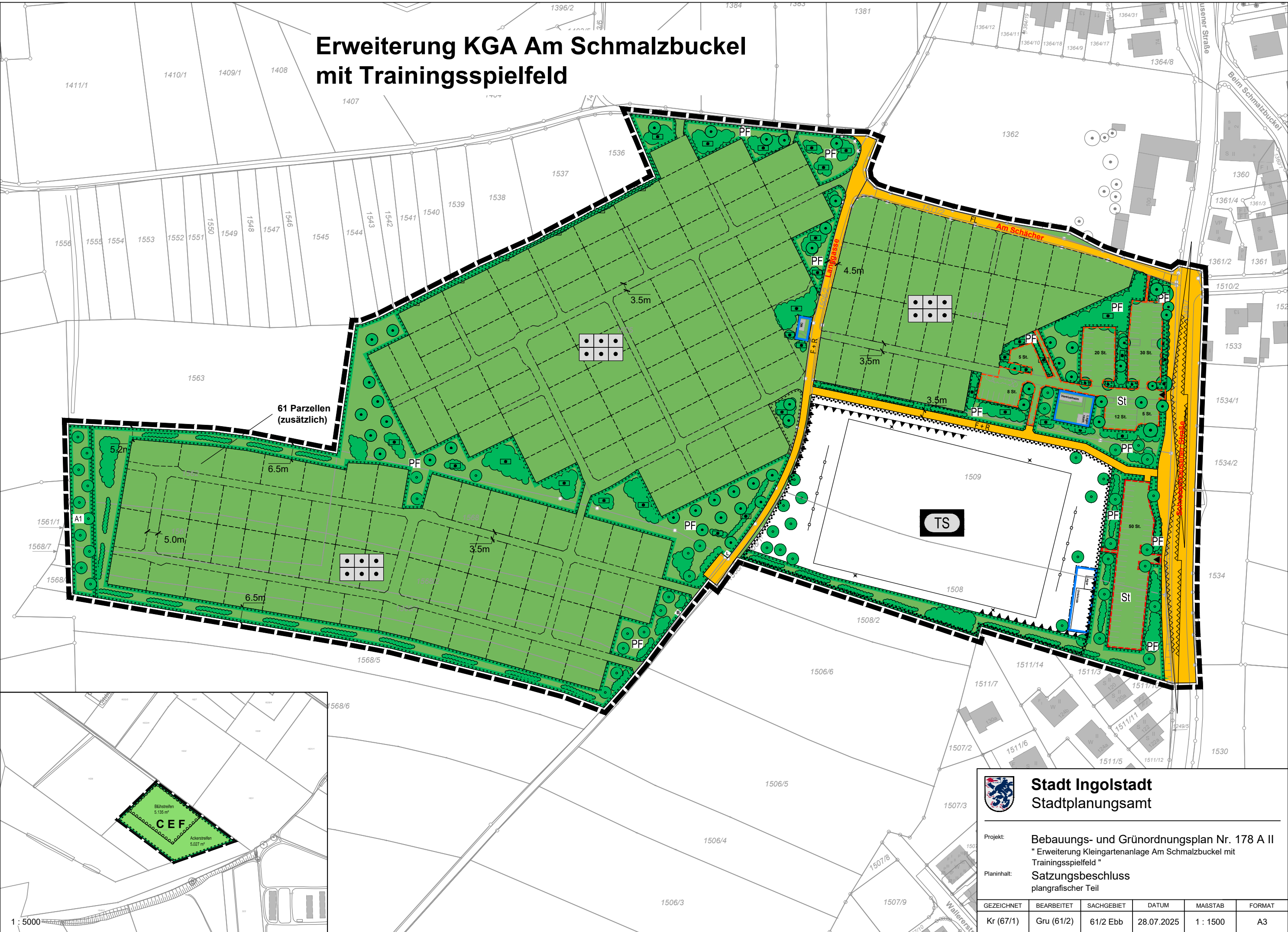
- | | | |
|-----|--|---|
| 1. |  | Baukörper, vorhanden |
| 2. |  | Baukörper, vorgeschlagen |
| 3. |  | Grundstücksgrenzen, vorhanden |
| 4. |  | Topographie, vorhanden |
| 5. |  | Parzelleneinteilung, vorgeschlagen |
| 6. | z.B. 1192/3 | Flurstücksnummern, vorhanden |
| 7. | z.B. 6,00
 | geplante Maße in Metern |
| 8. |  | Löschwasserbrunnen / Grundwasserbrunnen |
| 9. |  | Stellplatzanlage, vorgeschlagen |
| 10. |  | Ballfangzaun, vorgeschlagen |
| 11. |  | Flutlichtmast, vorgeschlagen |
| 12. |  | Hecke, zu entfernen |

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand November 2023

NW 28-06.03, 29-05.11 /-16 /-21, 29-06.14 /-15 /-19 /-20 /-23 und /-24

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Erweiterung KGA Am Schmalzbuckel mit Trainingsspielfeld



61 Parzellen
(zusätzlich)

TS



Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt

Projekt: **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 178 A II**
"Erweiterung Kleingartenanlage Am Schmalzbuckel mit
Trainingsspielfeld"

Planinhalt: **Satzungsbeschluss**
plangrafischer Teil

GEZEICHNET	BEARBEITET	SACHGEBIET	DATUM	MAßSTAB	FORMAT
Kr (67/1)	Gru (61/2)	61/2 Ebb	28.07.2025	1 : 1500	A3

1 : 5000

