

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 306 - "Pettenhofen - Erweiterung Ost"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1500).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

09. Ein- und Ausfahrten

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.

- ▲ Ein- und Ausfahrten (nach BayBO 8.10)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden
- öffentlicher Fuß- und/oder Radweg, vorhanden
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), geplant
- öffentlicher Fuß- und Radweg, geplant
- öffentlicher Fußweg, geplant
- Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, geplant
- Flurweg
- Querungshilfe, geplant

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl **GRZ** 0,4
Geschossflächenzahl **GFZ** 500 - 699 m² 0,5
abhängig von der Grundstücksgröße ab 700 m² 0,4
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. **II**

- Bauweise**
o offene Bauweise
△ Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (abhängig von der Grundstücksgröße)

- Überbaubare Grundstücksflächen**
--- Baugrenze
Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

- Mindestgrundstücksgröße**
bei Einzelhäusern: mind. 500 m²
bei Doppelhäusern: mind. 300 m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

- Wohneinheiten**
bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, abhängig von der Grundstücksgröße:
bis 600 m² - zulässig sind 2 WE, davon 1 WE mit max. 40 m² Größe
min. 600 m² - zulässig sind 2 WE
bei Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

- Wandhöhe**
WH Wandhöhe, max. 6,50 m
Westlich Planstraße B ist eine Wandhöhe von 7,00 m zulässig.
FH Firsthöhe, max. 9,50 m
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

- Wandhöhe**
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Abta.

- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3 m breiten Grundstreifens entlang der Grenzen zur freien Landschaft, zulässig.
Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt Nr. II.2.
Gelände-Steilplätze sind bei einem Stellplatzabschnitt von 2,1 (Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundstücksweise von 2,1 (Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundstücksweise zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

10. Verkehrsflächen

11. Flächen für Versorgungsanlagen

- Schutzstreifen für Leitungstrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers. Die Zugänglichkeit für Kontrolluntersuchungen, insbesondere zum Schacht ist zu gewährleisten.
- Leitungsschutzhülle für 110 KV-Leitung (35,00 m beidseits der Leitungsschale). Die Verwendung von Hebewerkzeugen, Baukrän u.ä., die in die Leitungsschutzhülle reichen sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzusprechen. Abgrabungen im Mastbereich und Bepflanzungen innerhalb der Schutzzone sind mit dem Leitungsträger abzusprechen. (siehe Hinweis Nr.13)
- ▲ Standort für Wertstoffsammlung
- Gasreglerstation (GDR)
- unterirdisches Regenrückhaltebecken
- Überflurhydranten

- Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungstrassen freizuhalten.
Bei den Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen zu berücksichtigen, der von Bepflanzung, Bäumen und tieferverlaufenden Straßen freizuhalten ist.
Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungslinien" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

- Die Verteilerschrank 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 Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

12. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Baum, zu pflanzen
- Baum, zu entfernen
- Gehölzpflanzung (nicht vermessen), zu erhalten
- Gehölzpflanzung, zu pflanzen
- Kinderspielfeld, geplant
- Bolzplatz, vorhanden

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

13. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **11.129 m²** (Sammelausgleichsmaßnahme) werden wie folgt nachgewiesen:
9.094 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes (A)
2.035 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes (B und C)

Gemarkung	Flur Nr.	Röhe	verfügbare Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
A	Pettenhofen	Teilflächen aus 648, 649, 686 und 686/1	19.094 m ²	Landwirtschaftliche Nutzung	Feldsäcken, Pflanzungen mit heimischen Sträuchern und Extensivwiesen
B	Pettenhofen	Teilfläche aus 590	1.482 m ²	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivwiese
C	Pettenhofen	Teilfläche aus 591	573 m ²	Landwirtschaftliche Nutzung	Extensivwiese

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **11.129 m²** teilt sich wie folgt auf:
- Baulichen: 9.010 m²
- Erschließungsflächen: 2.119 m²

14. Hydrogeologische Festsetzungen

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.
Die Ergebnisse des Baugrundgutachten der Firma Spöck vom 07.08.2013 sind bei der Baugestaltung zu beachten. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzusehen.

15. Immissionsschutz

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

16. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Denkmalern (Bodendenkmälern) zu rechnen. Nach Art. 7 DschG ist für anstehenden Erdarbeiten eine Erlaubnis erforderlich (denkmalschutzrechtliche Erlaubnis). Diese ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Erschließungsbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

17. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

Die Hauptfächrichtung der Hauptdachkörper 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 braune und anthrazitfarbene bis graue Dacherdendeckungen zulässig.
Dachschneitten sind unzulässig.

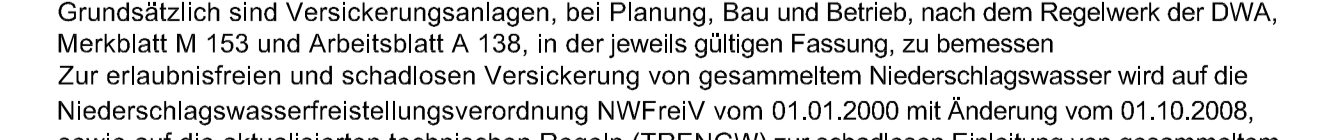
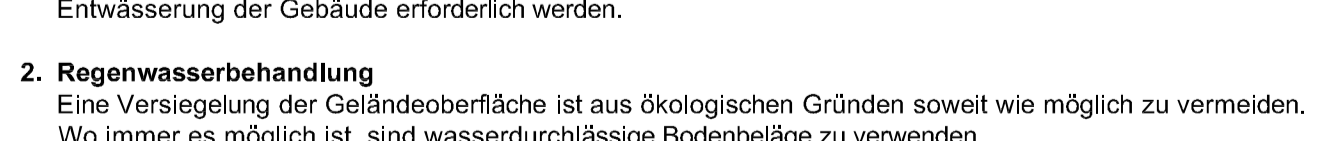
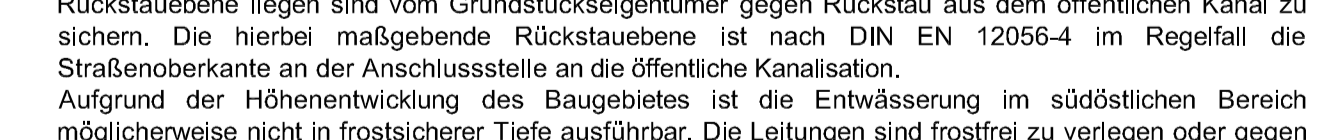
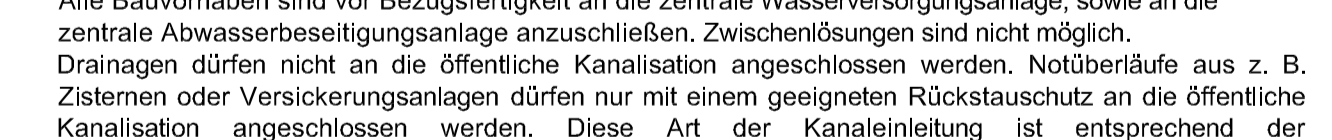
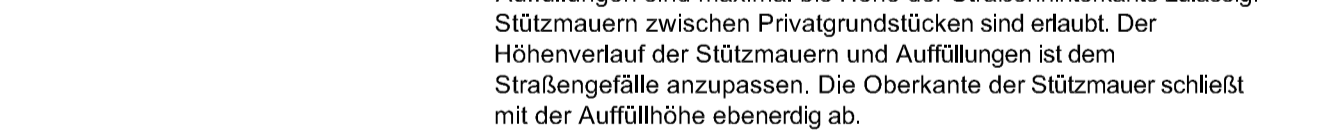
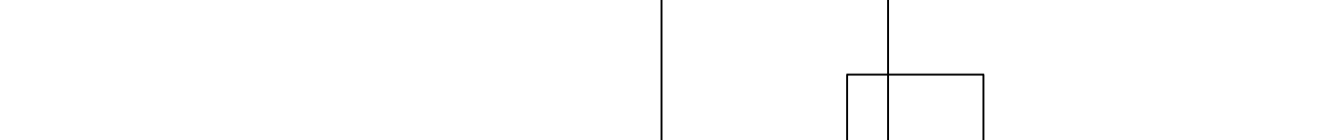
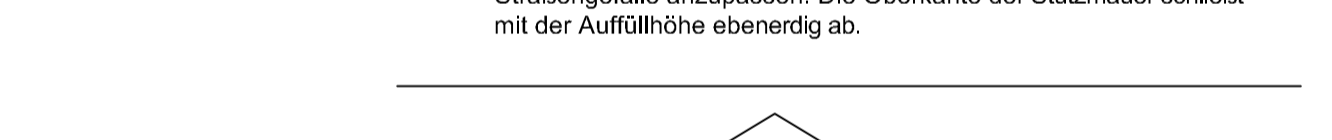
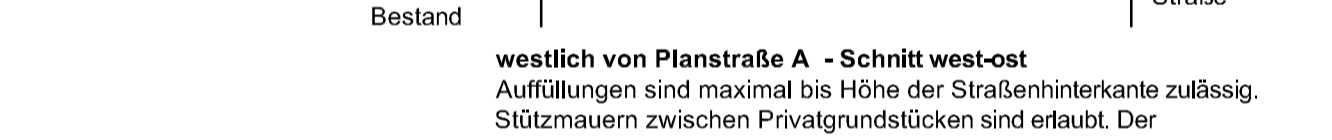
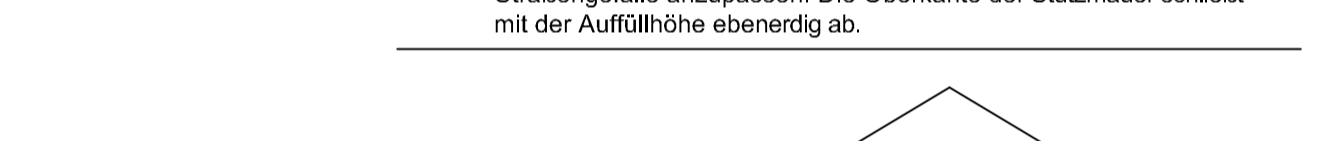
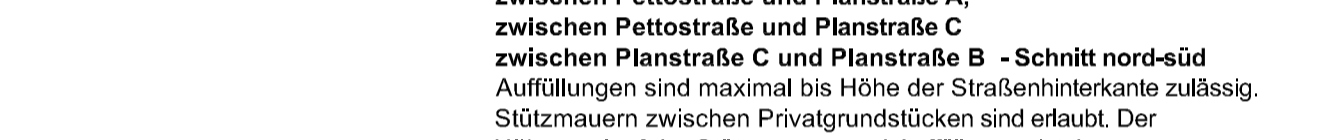
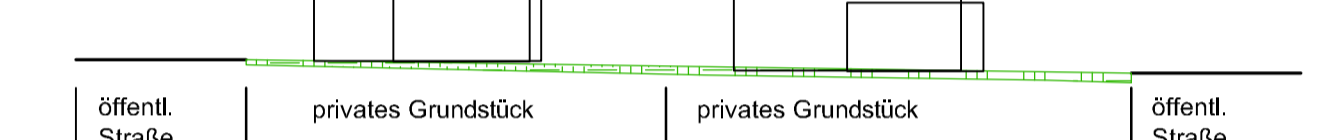
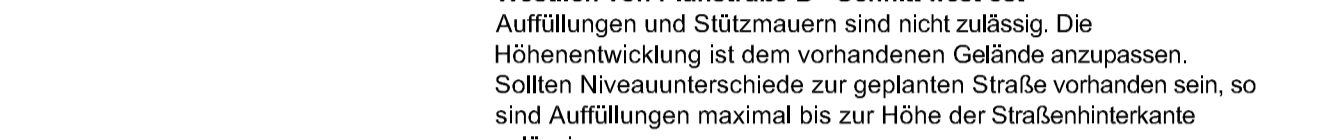
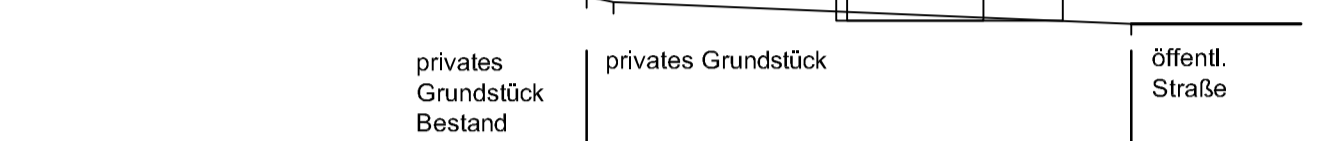
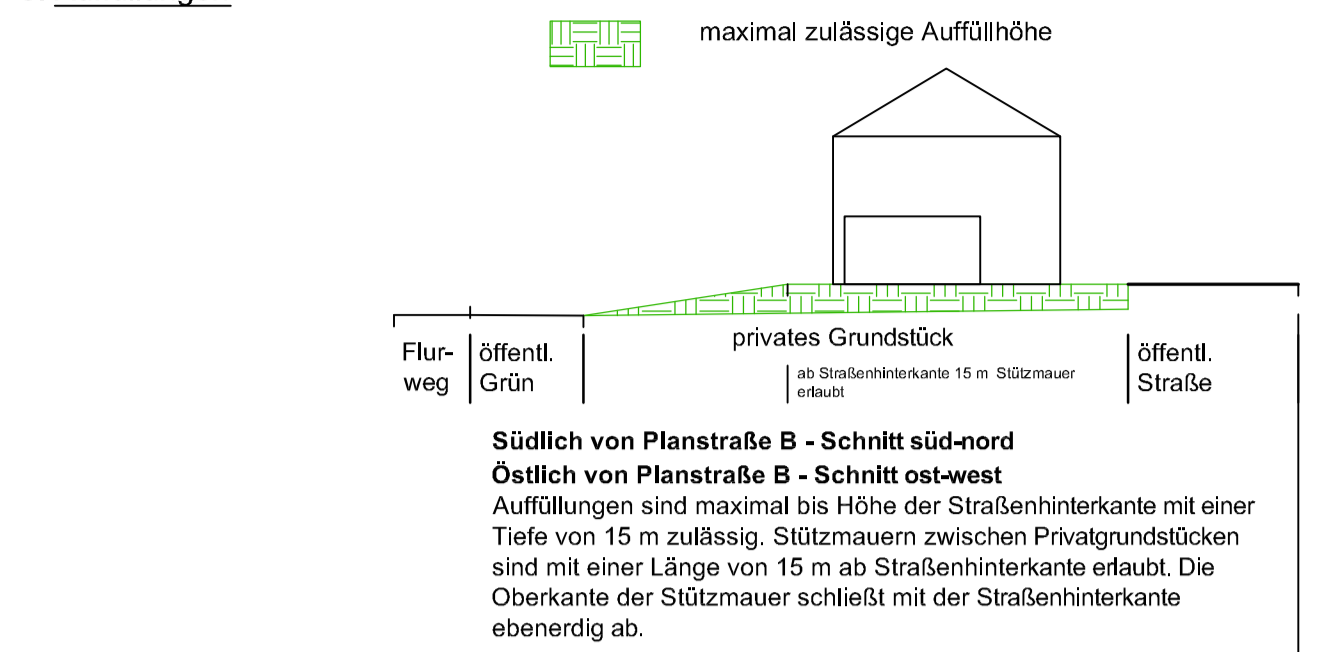
2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profiliglich zu errichten. Aneinandergebauete Grenzgaragen sind profiliglich zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als sockellose transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken höher als 1,30 m sind ab einem Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Raum (öffentliche Straßen und Wege, 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.
Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungslinien" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

3. Auffüllungen



Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuellen geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherungen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die 20-Werte der LAGA - Böden (Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft Altlasten) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sicht- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserversorgungsamt im Vorfeld abzustimmen.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem reinen Regenwasserkanal und in einem Fangbecken innerhalb des Baugeländes gesammelt und in den Gemeindekanal abgeleitet.

3. Grundwasserhältnisse
Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind diese Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.
4. Bemessungswasserstand
Zu den allgemeinen Grundwasserhältnissen bzw. zu den Bemessungswasserständen (höherer zu erwartender Grundwasserstand) können aufgrund fehlender Grundwasserbeobachtungen bzw. Grundwassermodellen keine Angaben gemacht werden. Detaillierte Auskünfte sind bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben - Wasserwirtschaft und Gewässerwirtschaft einholbar.

5. Baugrundverhältnisse
Der Bereich wurde durch das Baugrundinstitut Spöck Geotechnik untersucht. Das Gutachten vom 07.08.2013 enthält die Untersuchungsergebnisse und kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Die Ausführung einer konventionellen Flachgründung auf Einzel- und Stiepfundamenten oder einer Platte, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Bodenaustausch ist vorzuziehen. Es sind jedoch Baugrunduntersuchungen für den Einzelfall durchzuführen.

6. Drainageleitungen
Eventuell vorhandene Drainsammeler und Drainageleitungen sind an den angrenzenden Feldwegen abzukoppeln und in einen Schacht zusammenzuführen. Die Drainagerohre sind Eigentum des Wasserverbandes. Treten diese bei Bauarbeiten zu Tage so ist der zuständige Wasserverband zu informieren und die Abholung der Rohre zu ermöglichen.

7. Bauwassererhaltung
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserentnahmen als notwendig erweisen, sind diese wasserschnell zu beantragen. Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwassererhaltung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwassererhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

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

9. Begrünung
Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.

10. Ein- und Ausfahrten
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Abprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt. Die Umbauarbeiten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

11. Altlasten
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altlastanlagen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind die Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

12. Auffüllungen
Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaushub in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant sind, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zu befolgen.

13. Baubeschränkungszone 110 KV-Leitung
Innerhalb der Baubeschränkungszone (22,0 m beidseits der Leitungsschale) gelten die Höhenbeschränkungen des Versorgungsunternehmens für Bauwerke, Befestigungen, Arbeitshöhen und Ähnliches.
Bei Arbeiten innerhalb der Beschränkungszone ist gem. DIN VDE 0105-100:10.2009 ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Leiterteilen einzuhalten. Der Schutzabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Geräten oder Einrichtungen unterschritten werden.
Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt und das Merkblatt für Bauarbeiter ist bei ICOM erhältlich und zu beachten. Im Bereich des Bolzplatzes ist mit Schnee-Eisabwurf vom Mast bzw. von den Leiterteilen zu rechnen.

14. Vorsorgender Bodenschutz
Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Grundstücksgrenze, geplant
- z.B. 649 Flurstücksnummern, vorhanden
- z.B. 7,50 geplante Maße in Meter
- ÖPNV Haltestelle, vorhanden
- Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
minimale Wandhöhe	Bauweise
maximale Firsthöhe	

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 306 wurde mit Genehmigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Stadtbauamt 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 BayBO, der Planzeichenverordnung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 306 im Bereich "Pettenhofen - Erweiterung Ost".

a l s
Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

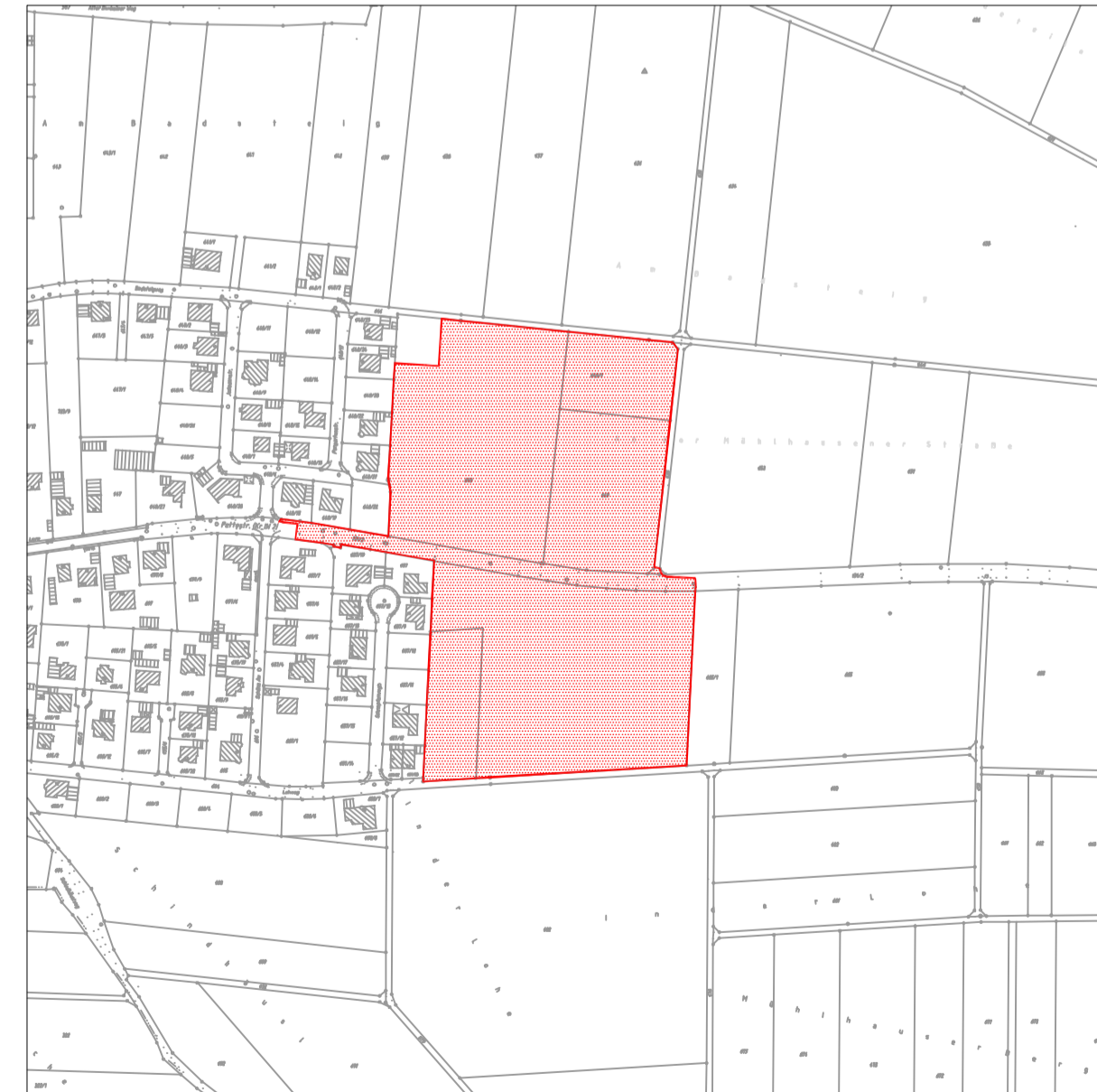
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 306 wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgearbeitete Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 306 - "Pettenhofen - Erweiterung Ost"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
	03.06.2013	Wia	612	
	16.09.2014	Wia/LA	612	U. Braw

STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Januar 2013
NW 31-9, 11, NW 31-9, 12, NW 31-9, 16, NW 31-9, 17
Maßstab: 1:1000
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.