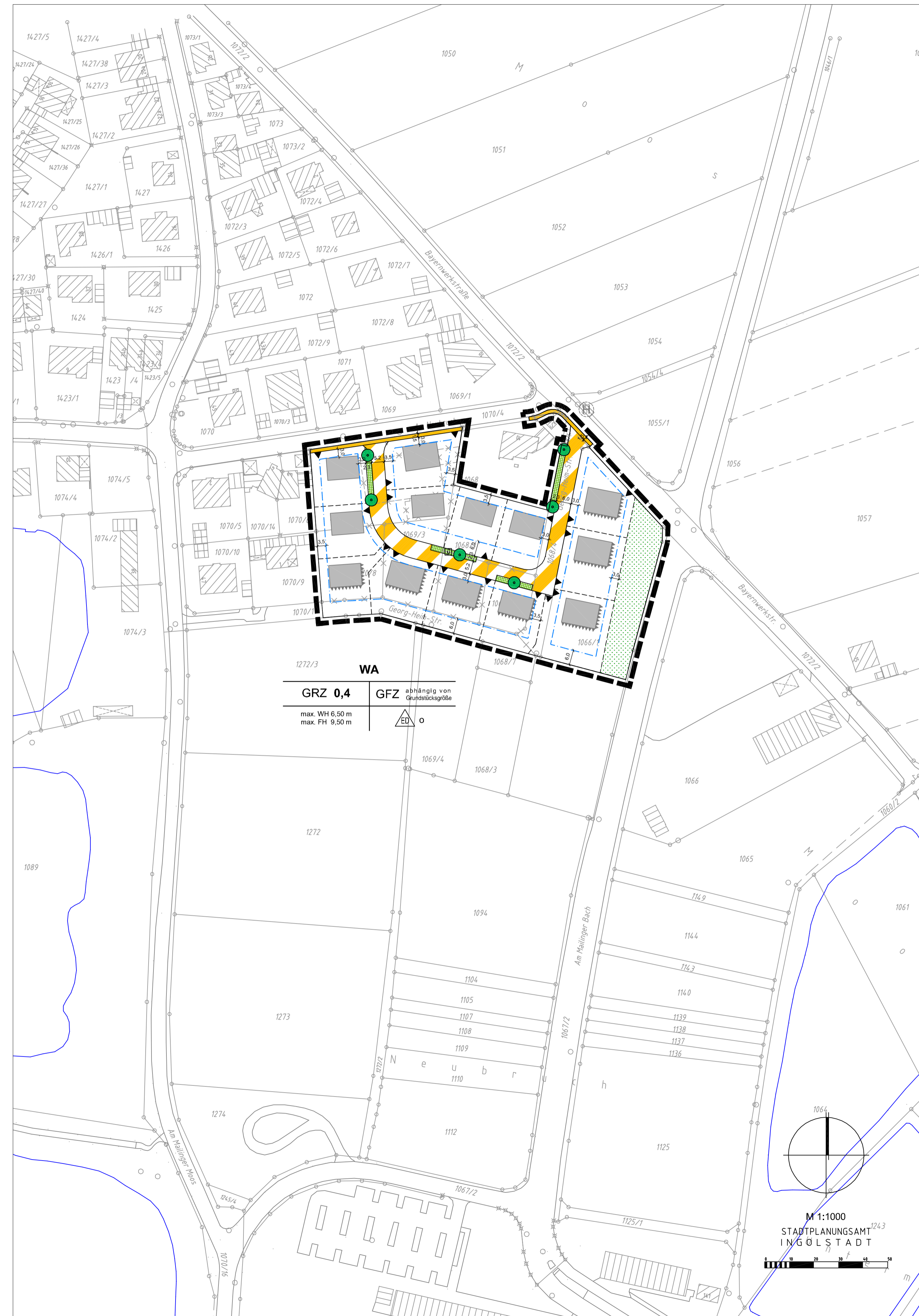


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 707 B - " Mailing - Georg-Heim-Straße "



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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl GFZ abhängig von der Grundstücksgröße 500 - 699 m² 0,5
ab 700 m² 0,4
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse II

3. Bauweise

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

4. 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.

5. Mindestgrundstücksgröße

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

6. 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)

7. Wandhöhe

WH Wandhöhe, max. 6,50 m
FH Firsthöhe, max. 9,50 m

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Attika.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des ausragenden Daches.

Die Oberkante des Rohfußbodens soll mind. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

8. 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 Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3 m breiten Grundstückstreifens 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.
Gefällene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße einfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

9. Ein- und Ausfahrten

▲ Ein- und Ausfahrten (siehe Tabelle III)

10. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), geplant
öffentlicher Fußweg, geplant
Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen, geplant

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit verkehrsfähigen Belegen, bei denen eine Reinigung des Regenwassers erfolgt (Filterwirkung durch humosen Oberboden) zu gestalten, (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder ähnliche allgemein bauaufsichtlich zugelassene Belege). Die Verwendung von Splittfugenpflaster oder wasserdrüchtlagen Pflastersteinen ist nicht zulässig.

11. Flächen für Versorgungsanlagen

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 Bebauung, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten ist.

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.

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erbaut.

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

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.

13. Ausgleichsflächen

Die notwendige Ausgleichsfläche von 2.067 m² (Sammelausgleichsmaßnahme) wird wie folgt außerhalb des Baugelbiets nachgewiesen:

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Mailing	1060/1	2.067 m ² (verfügbare Fläche)	Landwirtschaftliche Nutzung	Feldhecken und extensive Wiesenfläche

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 2.067 m² teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen: 1.484 m²
- Erschließungsflächen: 583 m²

14. Hydrogeologische Festsetzungen

Der Bemessungswasserstand wird mit 362,10 m ü. N.N. angesetzt. Bei Errichtung von Kellerwänden und Tiefbehältern ist dieser Grundwasserstand zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachten der Firma IFUWA vom 21.03.2007 sowie die Schurfprofile vom 05.09.2014 sind bei der Bauausführung zu beachten. Das Gutachten und die Schurfprofile sind 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.

Gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben, wenn schutzbedürftige Räume an den Süd- und Ostfassaden der südlichen und östlichen Häuserreihen mit Fenstern der Schallschutzklasse III ausgestattet werden.

16. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

Die Hauptfächrichtung der Hauptbaukörper 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 rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dachendeckungen zulässig.
Dachschichten sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten.

Aneinandergebauete Grenzgaragen sind profiligleich 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 Abstand bodenseitig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

3. Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücke auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplanungsgriffs als auch zu den angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs.

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Notüberläufe aus z. B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen nur mit einem geeigneten Rückschutzen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diese Art der Kanaleinleitung ist entsprechend der Entwässerungssatzung gebührenpflichtig. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rücktauebene liegen sind vom Grundstückseigentümer gegen Rücktaue aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rücktauebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlusstelle an die öffentliche Kanalisation.

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdrüchtlasse Bodenbeläge zu verwenden.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktualisierten technischen Regeln (TRENW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser verwiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Stickerwegen vollständig auszusuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Zö-Werte der LAGA-Böden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbehebungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

3. Drainageleitungen

Eventuell vorhandene Drainagesammler und Drainageleitungen sind an den angrenzenden Feldwegen abzukoppeln und in einem Schacht zusammenzufassen. 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.

4. Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserabteilung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsteile mit den Ingestädter Kommunalbetrieben abzustimmen. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

5. Regenerative Energieversorgung

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

6. Begrünung

Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzuziehen.

7. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgelegter 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.
Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

8. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisation 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.

9. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminiertes Bodenmaterial aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.
Auf dem Grundstück FLNr. 1069/2, Gem. Mailing wurden im Rahmen einer Bodenuntersuchung am 02.09.2014 geeignete Arsenatlagerungen festgestellt.
Die arsenhaltigen Böden (Material 21.0 und 21.1) können bei der Entsorgung Zusatzkosten verursachen.

10. Auffüllungen

Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdanschub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch 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 zwingend zu beachten.

11. 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.

12. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Mancing nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen o.S. im Stadt Ingolstadt auf.

Vor der Errichtung von Bauwerken, Masten oder dem Aufstellen von Kränen ist bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen die besondere Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASI München - Milit. Luftfahrtaubehör einzuholen.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper mit Nebengebäude, zu entfernen
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, aufzuheben
- Grundstücksgrenze, geplant
- z.B. 1068/1 Flurstücksnummern, vorhanden
- z.B. 30 geplante Maße in Meter
- ÖPNV Haltestelle, vorhanden
- Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
minimale Wandhöhe	Bauweise
maximale Firsthöhe	

Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 707 B wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Stadtbaunrat 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. 707 B im Bereich "Mailing - Georg-Heim-Straße"

als

Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

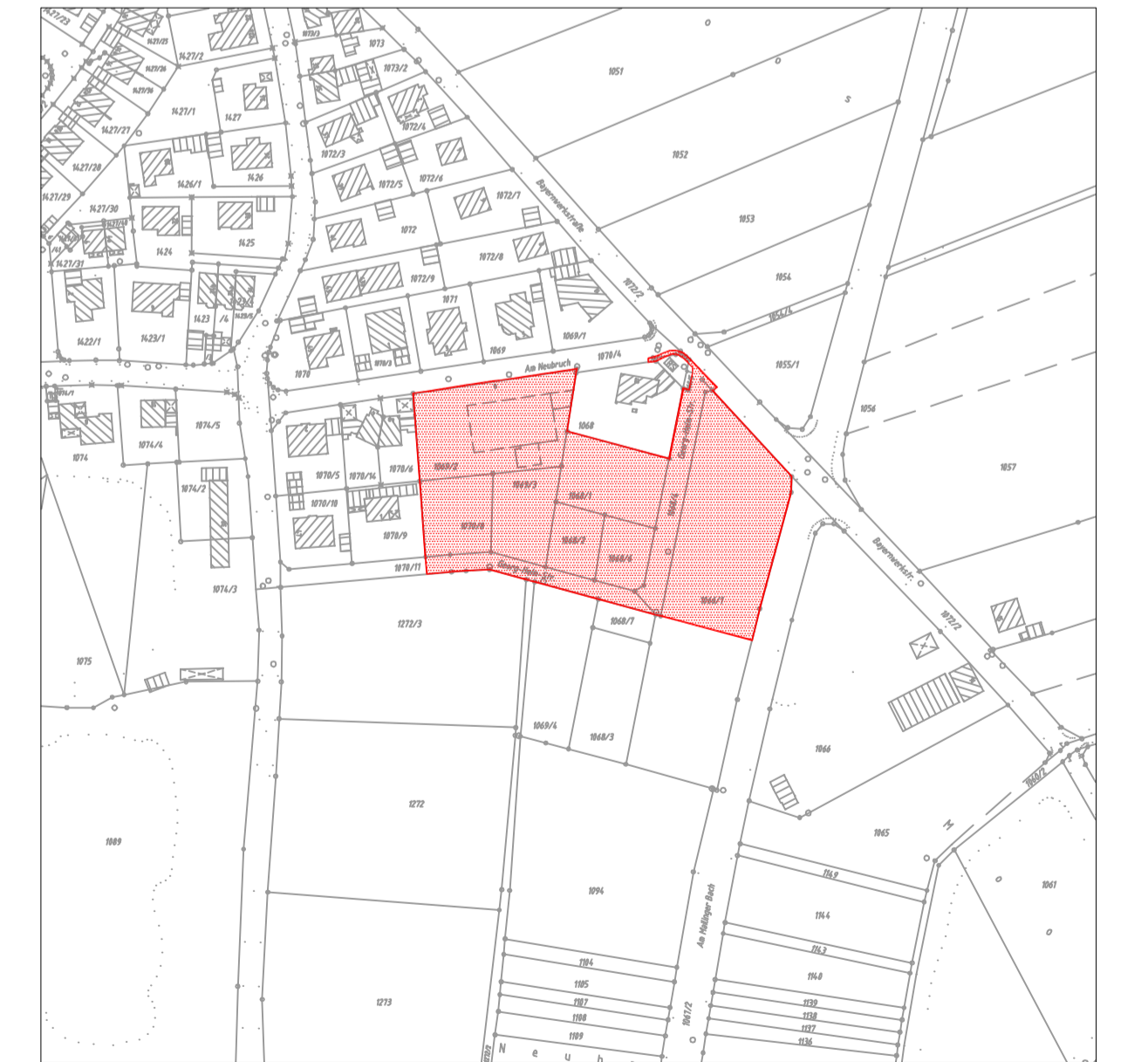
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 707 B wird ab sofort mit Begründung im Stadtbaunrat Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Ämlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 707 B - " Mailing - Georg-Heim-Straße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	11.09.2013	KaLA	612	U. Brand
	10.09.2014	KaLA	612	

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M: 1:1000) Stand März 2013
NW 30-3.2, 30-3.3, 31-3.22, 31-3.23
Maßentnahme: Planung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.