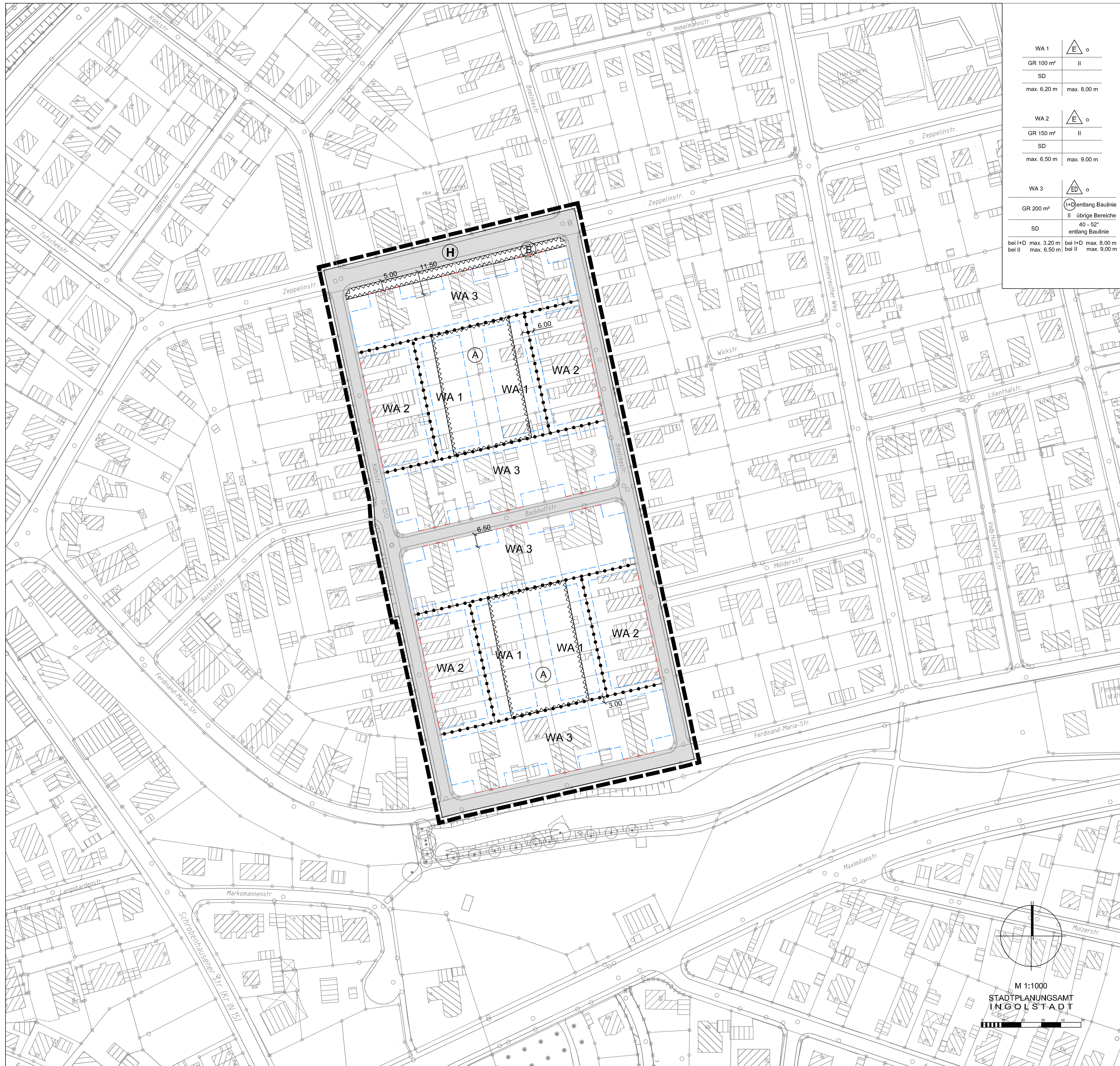


Bebauungsplan Nr. 126 - " Westlich Boelckestraße "



| | | | |
|------|--|-----------|----------------|
| WA 1 | | GR 100 m² | SD max. 6,20 m |
| WA 2 | | GR 150 m² | SD max. 6,50 m |
| WA 3 | | GR 200 m² | SD max. 6,50 m |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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 Planiertes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 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 17.11.2014 (GVBl. S. 478).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**

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

GR Maximal zulässige Grundfläche des Wohngebäudes in m²
Aneinandergebauten Gebäude zählen als eine GR
z.B. II Maximal zulässige Vollgeschosse
z.B. (H) Zwingend festgesetzte Geschossigkeit
FH Maximale Firsthöhe, z.B. 9,00 m
WH Maximale Wandhöhe, z.B. 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser
- zulässig sind Einzelhäuser

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
 - Baulinie
- Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Bei Baulinienfestsetzung ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche zulässig.
- Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

5. Wohneinheiten

- WA 1 max. 1 Wohneinheit pro Einzelhaus
- WA 2 max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- WA 3 max. 4 Wohneinheiten pro Grundstück bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m²

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- Flächen die von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind.
 - Flächen die von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind.
- Darüber hinaus sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) in den übrigen Bereichen auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Von dieser Festsetzung sind die Grundstücke, wo Baulinien entlang der Straßenhinterkante festgesetzt sind, ausgenommen. Wird hier für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen kein 1,5 m breiter Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten, so sind schwere Tore innen aufschlagend auszuführen.
- Unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten beträgt der Stellplatzschlüssel 2:1 (2 Stp / 1 WE). Für Wohneinheiten bis 40 m² Wohnfläche beträgt der Stellplatzschlüssel 1,5:1 (1,5 Stp / 1 WE). Die erforderlichen Besucherstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze sind nur bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten zwischen Straße und Garage/Carport zulässig. Bei Bebauung oder Grundstücken in zweiter Reihe (Hinterlieger) sind gefangene Stellplätze unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Abweichend von der Garage- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt wird in den Baufeldern WA 1 und WA 2 die Randselbstsenkungslänge pro Grundstück auf maximal 6,0 m begrenzt.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen, Bestand

8. Grünordnung

Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 Wohneinheiten ist zu der Genehmigung ein Freilächgestaltungslan vorzulegen.

9. Räumlicher Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

- SD Satteldach
 - DN Dachneigung, z.B. 40 - 52°
- Bei den Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazit-farbene bis graue Dachdeckungen zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten.
Grenzgaragen sind profiligleich zu errichten.

2. Schnittfestsetzung

III. Hinweise

- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenleitungen sind nicht möglich. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. In den Mischwasserkanal der Bockholstraße ist keine zusätzliche Einleitung zulässig.

Alle Entwässerungselemente, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückselentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hier maßgebende Rückstauebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenebene an der Anschlusstelle an die öffentliche Kanalisation. Diese Art der Kanaleinleitung ist entsprechend der Entwässerungsart kostenpflichtig. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Bei der Erschließung der Hinterlieger ergeben sich überlange Wasser-Hausanschlussteilungen. Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung WAS) wird der jeweilige Übergabepunkt mittels eines Wasserzählerschachtes (Messeinrichtung) an der Grundstücksgrenze zur Straße definiert.
- Regenwasserbehandlung**

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Es gilt das Versickerungsgebot. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen darf nicht erfolgen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken tretfähig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Sollte eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M153 und Arbeitsblatt A138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls nach die ATV-Arbeitsblätter A117, A118 und A168 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserabfuhrverordnung (NWWaV) mit Änderung vom 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW oder TRENÖG) wird hingewiesen.
- Grundwasserverhältnisse**

Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die Grundwasserstände zu beachten. Grundsätzlich sollte eine wasserrechtliche Ausbildung der Kellerschosse vorgesehen werden.
- Bauwasserhaltung**

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen. Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserhaltung 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 Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beiträge- und Gebührensatzung zur Entwässerungssetzung erhoben.
- Alltasten**

Im Umfang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Alltasten, Alltastenablagern oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ein konkreter Alltastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.
- Regenerative Energieversorgung**

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

7. Begründung

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

8. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht bestehender Stelle kam 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 Errichtung oder Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen. Bei der Errichtung von Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken muss zur Befahrung ein Geh- und Fußrecht an den betroffenen Grundstücken vorgesehen werden.

9. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische 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.

10. Artenschutz

Auf den Schutz der Lebens- und Brutstätten gebäudebrütender Tieren wie Fledermäuse und Wildvogelarten nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Frühzeitig, möglichst vor Abbruch- und Renovierungsarbeiten sind die Gebäude auf Lebens- und Brutstätten geschützter Arten zu überprüfen und an das Umweltamt zu melden. Hinsichtlich notwendiger artenschutzrechtlicher Befreiungen durch die Regierung von Oberbayern und der zeitlichen Abwicklung der Bauverfahren ist diese frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt unabdingbar.

11. Kampfmittel

Anhand der Auswertung von Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg liegen keine Hinweise vor, dass in dem betreffenden Gebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Sollten bei Aushubarbeiten dennoch nicht detektierte Fundmunition zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen.

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 2117/5 Flurstücknummern, vorhanden
- z.B. 11,50 Abmaße in Metern
- Bushaltestelle, vorhanden
- Nutzungsschablone**

| | |
|--|---------------------------|
| | Wohnen |
| | Handel |
| | Industrie |
| | Öffentliche Einrichtungen |
| | Grünflächen |
| | Wasserflächen |

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.2015 mit 27.04.2015 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 Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 126 - " Westlich Boelckestraße "

als
Satzung

Ingolstadt,
Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

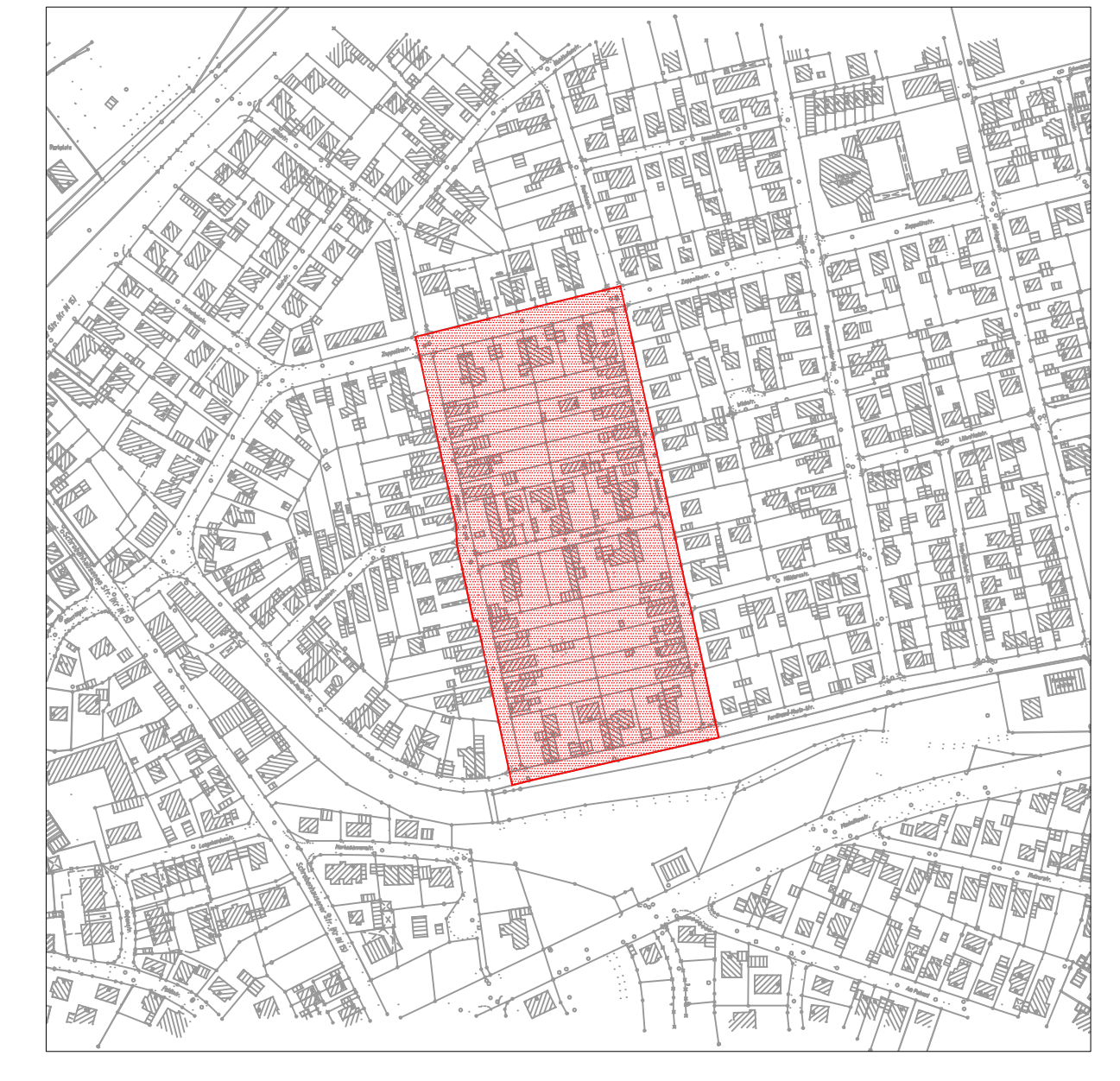
Ingolstadt,
Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 126 wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einricht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen 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



BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 - " Westlich Boelckestraße "



| PLANVERFASSER | DATUM | BEARBEITER | SACHGEBIET | AMTSLEITUNG |
|--------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT | 12.03.2015 | Gru | 612 Lie | U. Brand |
| | 12.05.2015 | Gru | 612 Lie | |
| | 02.06.2015 | Gru | 612 Ra | |

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:10000) Stand Dezember 2014
NW 29-5.1, 29-5.6, 29-5.5 und 29-5.10
Maßstab: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.