Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A
" Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker "

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
2. 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.
3. 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. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296).
5. 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

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen

Im SO sind zulässig:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm. Dabei ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - sonstige Güter des täglichen Bedarfs,
  - Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfes sind, als Randsortimente bis max. 10 % der VKF zulässig.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen, Geschäfts- und Büronutzung

Dabei sind in diesem Bereich nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone einhalten oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im WA sind zulässig:
- Wohngebäude (§4 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§4 Abs.2 Nr.2 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 Abs.2 Nr.3 BauNVO);

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im WA sind nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone einhalten oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	**GRZ**	z.B. 0,4
Geschossflächenzahl	**GFZ**	z.B. 0,5
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse		z.B. II
Grundfläche des Hauptbaukörpers		GR

Maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude in m²
Aneinandergebaute Gebäude zählen als eine GR.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art, Maß, Bauweise)

3. Bauweise

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

ED zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser abhängig von der Grundstücksgröße

MH Mehrfamilienhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Im SO werden die zulässigen Abstandsflächen auf h/4 festgesetzt.

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)
bei Mehrfamilien-häusern:	mind. 750 m²

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 mind. 600 m² - zulässig sind 2 WE
bei Doppelhäusern:	max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
bei Mehrfamilien-häusern:	keine Beschränkung der Wohneinheiten

7. Wand- / Firsthöhe

WH	Wandhöhe,	bei II	max. 6,50 m
		bei II+Staffelgeschoss	max. 9,50 m
		bei III	max. 9,50 m
FH	Firsthöhe,	bei II	max. 9,50 m

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist bei II Vollgeschossen ein Staffelgeschoss zulässig, wenn die Staffelgeschoss-Fläche unter ⅔ des darunterliegenden Geschosses beträgt und die Aussenwände allseitig mind. 30 cm zurück gesetzt werden. Die maximal zulässige GFZ ist einzuhalten.

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante.

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

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.
Bei Flachdächern ist als Firsthöhe die jeweils zulässige Wandhöhe an der Oberkante der Attika anzusetzen.

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 Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3 m breiten Grundstücksstreifen zur freien Landschaft zulässig.
Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt II. Nr. 3

Gefangene 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 anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen im geförderten Wohnungsbau wird auf 1,2:1 (1,2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) festgesetzt.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche, vorhanden
- Straßenverkehrsfläche, geplant
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- Grünstreifen mit Parkflächen und Baumpflanzungen
- F+R Fuß- und Radweg, geplant
- F Fußweg, geplant
- Flurweg
- Sichtdreieck
  Der Bereich ist von jeglichen sichtbehindernden Elementen freizuhalten. Bewuchs zwischen 0,80 m bis 2,50 m ist zu entfernen.

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

10. Ein- und Ausfahrten

▲ Ein- und Ausfahrten
siehe Hinweis III.10

11. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Leitungsschutzstreifen mit Geh- und Leitungsrecht Breite 3,5 m zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR

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

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünstreifen sind von Leitungstrassen freizuhalten.
Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungs-leitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- sowie Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Notwendige Feuerwehrzu- und -umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Juli 1998 vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

12. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, privat
- Straßenbegleitgrün
- Bäume, zu erhalten
- Bäume, zu erhalten (nicht vermessen)
- Bäume, zu pflanzen
- Gehölzpflanzung, zu erhalten
- Bäume, zu entfernen
- Kinderspielplatz

13. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 16.114 m² werden wie folgt nachgewiesen:

4.205 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

Gestaltungsbeschreibung : Extensivwiese sowie Pflanzung von einzelnen Gehölzgruppen und Bäumen der heimischen Laubgehölzvegetation, die aus autochthonem Pflanzenmaterial bestehen

11.909 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	Gestaltungsziel - bereits umgesetzt
Wettstetten	2176	48.620 m² anrechenbar: 3.792 m²,	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald
Wettstetten	2177	6.640 m² anrechenbar: 3.532 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald
Wettstetten	2178	4.890 m² anrechenbar: 1.695 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald
Wettstetten	2180	8.754 m² anrechenbar: 1.474 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald
Neuhau	1290	14.624 m² anrechenbar: 10.237 m², daraus Teilfläche von1.416 m²	Umwandlung von Fichtenwald in 100% standortgerechten Laubwald

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **16.114 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen **13.549 m²**
- Verkehrsflächen **2.565 m²**

14. Immissionsschutz

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

15. Lärmschutz

Schallschutzmaßnahmen (aktiv oder passiv) an den Fassaden und zum Schutz der Freibereiche die weniger als 25 m von der Straßenachse entfernt liegen

Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 sind einzuhalten.
Lärmrelevante Einrichtungen wie Anlieferzone, Lüftungsanlagen, Heizung, Kühlaggregate, Müllentsorgung oder ähnliches sind an den vom WA abgewandten Seiten anzuordnen.
Die Warenanlieferung ist werktags auf die Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr begrenzt. Konkrete Auflagen zu erforderlichen Schallschutz- maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung vom Umweltamt gestellt.

16. Altlasten

Die Aushubarbeiten sind im Bereich des ehemaligen Bahndammes durch ein geeignetes Institut fachtechnisch zu begleiten.
Der Gleisschotter sowie der Unterbau sind separat auszuheben, in Haufwerken zu lagern und auf alle relevanten Schadstoffe (nach Abstimmung zwischen Umweltamt und WWA) zu untersuchen und anschließend ordnungsgemäß zu verwerten und zu entsorgen.
Die Kontaminationsfreiheit ist mittels Sohl- und Flankenbeprobung durch einen Gutachter zu belegen.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Bodeneingriffen jeder Art und und für die Freigabe zur Bebauung ist die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich und im Einzelfall mit der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege abzustimmen. Diese ist rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt.

18. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Dachgestaltung

bei III	nur Flachdach zulässig
im SO	Pultdach oder Flachdach

Die Hauptfirstrichtung 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 Dacheindeckungen zulässig.
Die Verwendung von Metalldächern (z.B. Kupfer-, Zink- oder Bleibedachungen) ist nicht zulässig. (Wasserschutzgebiet)

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.
Aneinander gebaute Grenzgaragen sind profilgleich 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.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im SO auf Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
Funktionsfremde Außenwerbung ist unzulässig.
Auf dem jeweiligen Grundstück ist pro 2000 m² Grundstücksfläche max. 1 freistehender Werbeträger bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig. (die Hinweise Nr. 6. sind zu beachten)

5. Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.
Als Auffüllmaterial darf nur ursprünglicher Erdaushub oder unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

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

Sollten in Einzelfällen Stützmauern oder Auffüllungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Hydrogeologische Festsetzungen

Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszubilden und Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in wasserundurchlässigem Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb zu sichern.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können im Einzelfall (je nach Einbindetiefe) besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sein. Ein Bodenaustausch kann unter Umständen erforderlich sein.
Aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände ist eine Bauwasserhaltung erforderlich.
Die Ergebnisse des Baugrundgutachten der Firma IFUWA sind bei der Bauausführung zu beachten. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt einzusehen.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

III. Hinweise

1. **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Drainagen 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 nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle 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 wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
Unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung - Am Krautbuckel - ist anfallendes Niederschlags-wasser auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit können auch die Vorteile aus dem Wegfall der Niederschlagswassergebühr in Anspruch genommen werden. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

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. Im weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A117 und A118 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, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENGW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

3. **Grundwasser-/Bodenverhältnisse**
Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Kelleröffnungen sind oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuordnen.

4. **Bauwasserhaltung**
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung 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 entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

5. **Drainageleitungen**
Eventuell vorhandene Drainagesammler und Drainageleitungen sind an den angrenzenden Grünflächen abzukoppeln und in einem Schacht zusammenzufassen. Die Funktionsfähigkeit des Systems darf nicht nachteilig beeinflusst werden.

6. **Bauverbotszone und Baubeschränkungszone**
Bis zur geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze sind die Regelungen zur Bauverbotszone bzw. zur Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.
Innerhalb der Bauverbotszone (bis 20 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahndecke) ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.
Innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist für die Errichtung baulicher Anlagen die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

7. **Brandschutz**
Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
– DVGW-Regelwerk
– DIN 3222, DIN EN 14384, DIN 14090
Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007) " vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).
Wenn Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

Befinden sich Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m vom öffentlichen Grund entfernt ist eine Feuerwehrzufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)" vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Detailierte Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

8. **Regenerative Energieversorgung**
Bei der Situierung 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 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.

11. **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.

IV. Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5. Grundstücksgrenzen, geplant
6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/Bauweise
7. z.B. 419 Flurstücksnummern, vorhanden
8. z.B. 7.50 geplante Maße in Metern
9. (H) Haltestelle
10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Maximum	maximale Wandhöhe maximale Firsthöhe
maximale Grundfläche des Hauptbaukörpers	

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Stand November 2011
NW 32-4, 32-5
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: **Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **611 A** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .... mit .... 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 Bebauungsplan Nr.611 a im Bereich **"Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

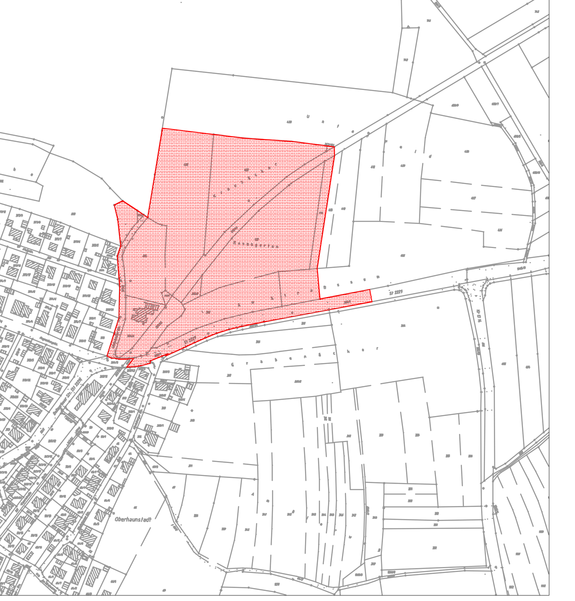
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **611 A** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 611 A "Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	01.01.2013	Wa / LA	61/2 Lie	U. Brand
	20.01.2016	Wa / LA	61/2 Ra	