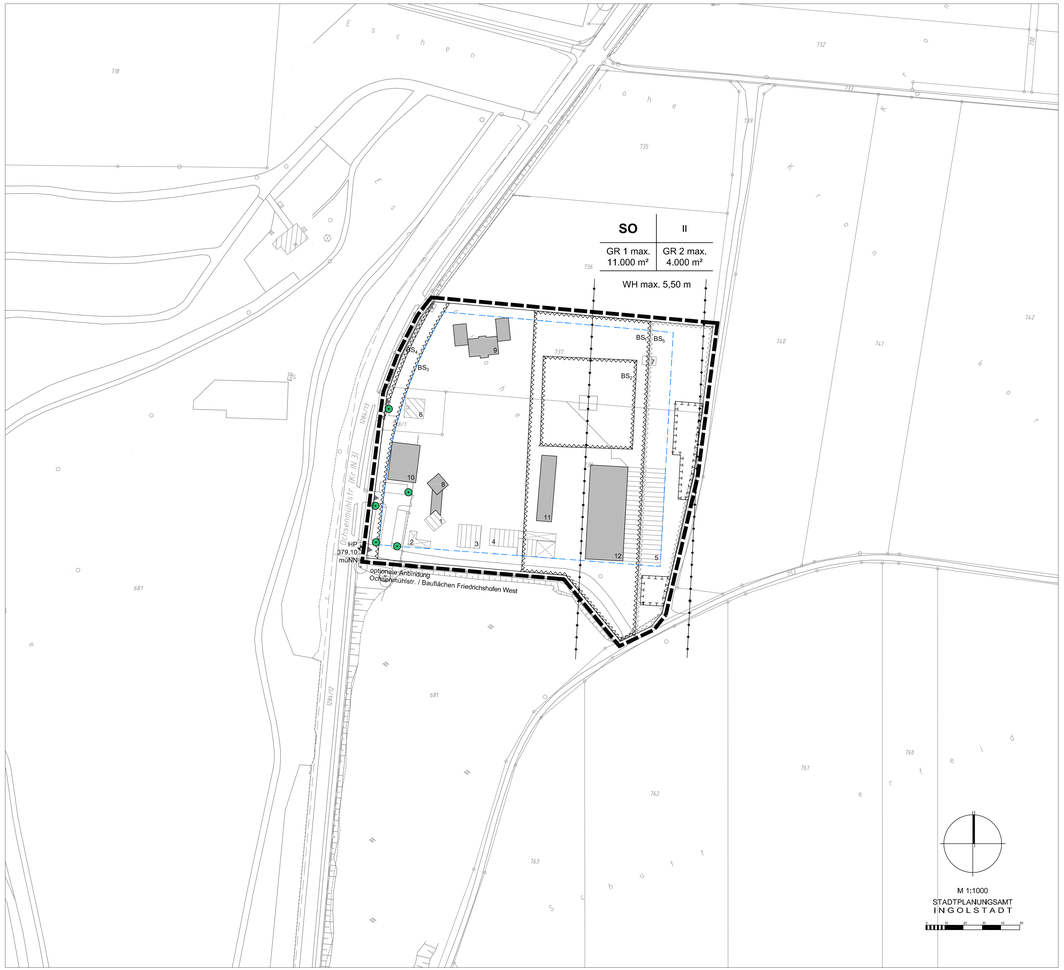
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 B - " Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße "



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 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO
Zweckbestimmung: Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit angeschlossenem Verkauf von Gartenbedarf

gesamte Verkaufsfläche (VK), gewichtet (Gartenbedarf und Pflanzen) — max. 790 m²

Randsortimente (Gartendeko, -möbel, etc.) — max. 10 % der Gesamt-VK

Eine betriebsbezogene Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ist im Sondergebiet zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche der versiegelten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs — **GR 1** max. 11.000 m²

Grundfläche der Gebäude innerhalb der Baugrenze — **GR 2** max. 4.000 m²

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse — II

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

4. Wandhöhe

WH — Wandhöhe — max. 5,50 m

HP — Höhenbezugspunkt — 379,10 müNN

Bezugspunkt für alle Höhen ist der im Bebauungsplan angegebene Höhenbezugspunkt.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig mit Ausnahme der Baubeschränkungszone entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen .

Die Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze ist gemäß der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt zu errichten.

6. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrt, vorhanden (siehe Hinweise III.7)

7. Grünordnung

Baum, vorhanden

8. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **776 m²** werden innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.

Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche bestehend aus Sträuchern der Potentiell Natürlichen Vegetation des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes in seiner Ausprägung nördlich der Donau wie z.B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche und weiteren Arten sowie Obsthalbstämme alter Landsorten. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Anlage der Ausgleichsflächen ist mit dem Gartenamt abzustimmen. Die Ausgleichsfläche ist durch Eintrag in das Grundbuch abzusichern.

9. Immissionsschutz

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

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Denkmälern (Bodendenkmälern) zu rechnen. Nach Art. 7 DSchG ist für anstehende Erdarbeiten eine Erlaubnis erforderlich (denkmalrechtliche Erlaubnis). Diese ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Erschließungsbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

11. Sonstige Festsetzungen

Baubeschränkungszone (BS)

BS_1 — Baubeschränkungszone der 110 KV-Leitung 31,0 m beiderseits der Leitungsachse
Die Mindestabstände zu den Leiterseilen entsprechend der DIN EN 50341-1:04.2010, Abschn. 5.4 sind einzuhalten.

BS_2 — Baubeschränkungszone um den Hochspannungsmast 20,00 m ab Fundamentaussenkante.
Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblatts "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" der Bayernwerk AG zu beachten.

Aufgrund der in den Baubeschränkungszonen BS_1 und BS_2 bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.

BS_3 — Baubeschränkungszone nach Art. 23 BayStrWG, 15 m ab Fahrbahnrand Verbot zur Errichtung von baul. Anlagen

BS_4 — Zur Gewährleistung der notwendigen Sichtdreiecke im Kurvenbereich ist dieser Bereich frei von sichtbehindernden Elementen (Büsche, Hecken, Mauern, etc) zu halten.

BS_5 — Baubeschränkungszone der 110 KV-Leitung
Die Mindestabstände zu den Leiterseilen entsprechend der DIN EN 50341-1:04.2010, Abschn. 5.4 sind einzuhalten.

Aufgrund der in den Baubeschränkungszonen BS_5 bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der DB-Energie zur Stellungnahme vorzulegen.

12. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in der Gebäudefassade unterhalb der Attika einzubringen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form und Größe aufeinander abzustimmen.
Freistehende Werbeträger sind nur bis zu einer Höhe entsprechend der Wandhöhe der umliegenden Gebäude zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose "durchsichtige Zäune" bis max. 2 m Höhe zulässig (z.B. Maschendraht, Metallstäbe o.ä.).

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. Notüberläufe aus z. B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen ebenfalls nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

2. **Regenwasserbehandlung**
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit können auch die Vorteile aus dem Wegfall der Niederschlagswassergebühr in Anspruch genommen werden.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 hingewiesen.

Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002, zu bemessen. Des weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. **Grundwasserverhältnisse**
Die Grundwasserverhältnisse werden seit 1987 durch die GW-Messstelle 203 im südöstlichen Bereich repräsentiert.
Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 375,60 m.ü.N.N. bzw. rund 4,05 m unter GOK (Geländeoberkante).
Die Maximalwerte liegen bei 377,20 m.ü.N.N. bzw. 2,50 m unter GOK.
Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft von nordwestlicher in südöstlicher Richtung.

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 abzustimmen. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

5. **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.

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

7. **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.
Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Verantasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

8. **Altlasten**
Im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist keine Ablagerung bekannt. Jedoch grenzt die Deponie "Fort Hartmann" an. Hier sind massive Grundwasserverunreinigungen durch deponietypische Verbindungen bekannt. Aufgrund der Nähe zur Deponie kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Grundwasserverunreinigungen bis in den Planungsbereich erstrecken.
Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

In Abstimmung mit den Fachbehörden sind dann durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

9. **Brandschutz**
Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
– DVGW-Regelwerk
– DIN 3222, DIN EN 14384, DIN 14090

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitem 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.
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.

10. **Artenschutz**
Auf den Schutz der Lebens- und Brutstätten gebäudebrütender Tierarten wie Fledermäuse und Wildvogelarten nach § 44 BNatschG wird hingewiesen. Frühzeitig, möglichst ein Jahr 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 Baustätigkeiten ist diese frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt unabdingbar.

11. **Leitungsschutz**
Das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.
Ein Mindestabstand zwischen Leitungen und Baummitte ist einzuhalten.

IV. Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. z.B. 738/1 — Flurstücksnummern, vorhanden
5. 110 kV-Leitungstrasse, vorhanden
6. Gebäudenummern
   1 Pavillon Bestand
   2 Unterstand Bestand
   3 Verwaltung 1 Bestand
   4 Werkstatt Bestand
   5 Maschinenhalle Bestand
   6 Büro Bestand
   7 Unterstand Lager Bestand
   8 Pavillon Anbau BPH 1
   9 Betriebsleiterhaus BPH 1
   10 Gewächshaus BPH 2
   11 Gewächshaus BPH 2
   12 Pflanzen Verladezone BPH 2
8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche 1	Grundfläche 2
Wandhöhe	

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand September 2015 NW 31–7.17

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

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **173 B** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12.2015 mit 08.01.2016 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **173 B** - " Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße "

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. **173 B** 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 173 B - " Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße "

PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	23.10.2015	Ka / LA	61/2 Ra	U. Brand
	18.02.2016	Ka / LA	61/2 Ra	