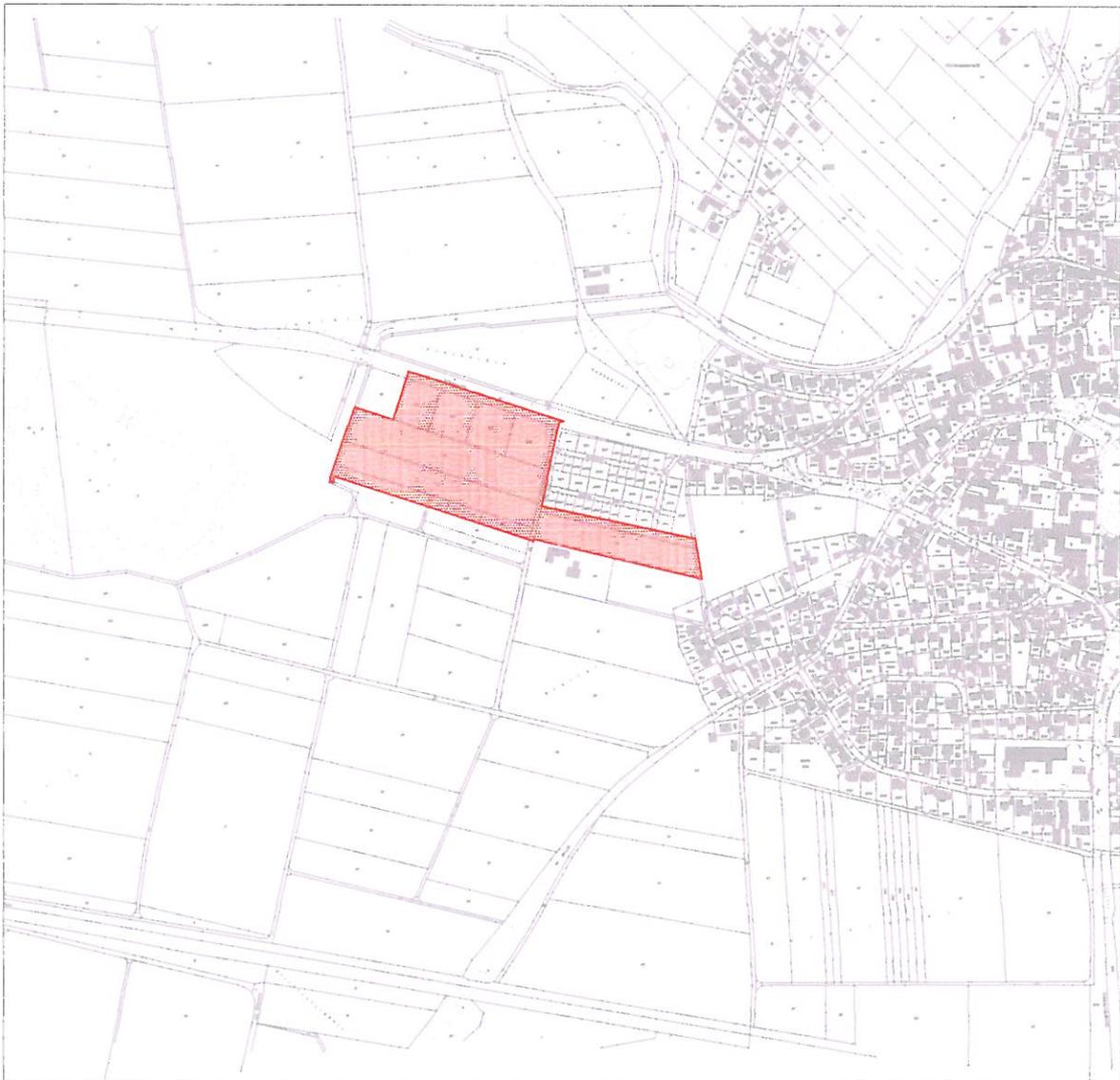




## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 931 A - " Zuchering - Am Fort X "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	21.12.2010	Ra / LA	61/2 Lie	U. Brand
	14.04.2011	Ra / LA	61/2 Lie	
	15.02.2012	Ra / LA	61/2 Lie	
	14.08.2012	Ra / LA	61/2 Lie	
	22.01.2013	Ra / LA	61/2 Lie	
	01.07.2013	Ra / LA	61/2 Lie	
	18.09.2013	Ra / LA	61/2 Lie	

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **931 A** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2012 mit 18.06.2012 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, 24.10.2013

Dr. Alfred Lehmann  
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. **931 A - "Zuchering - Am Fort X"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, 24.10.2013

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am 24.10.2013 beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt, 12.11.2013

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **931 A** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am 20.11.2013 in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am 12.11.2013 ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, 20.11.2013

Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) 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 11.12.2012 (GVBl. S. 633)
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

## I. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA            Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	<b>GRZ</b>	z.B. 0,4
Geschossflächenzahl	<b>GFZ</b>	z.B. 0,5
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse		II

### 3. Bauweise

o	offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße)
	Hausgruppen zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

— · — · —      Baulinie

— — — —      Baugrenze

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. Mindestgrundstücksgröße

bei Einzelhäusern:      mind. 500 m<sup>2</sup>

bei Doppelhäusern:      mind. 300 m<sup>2</sup> pro Gebäude  
(Doppelhaushälfte)

bei Reihenhäusern:      mind. 250 m<sup>2</sup> Anteil am gesamten  
Grundstück pro Gebäude  
(Reihenhouseinheit)

#### 6. Wohneinheiten

bei Einzelhäusern:      max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude  
abhängig von der Grundstücksgröße:  
  
bis 600 m<sup>2</sup> - zulässig sind 2 WE, davon  
1 WE mit max. 40 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche  
min. 600 m<sup>2</sup> - zulässig sind 2 WE

bei Doppelhäusern:      max. 1 Wohneinheit pro Gebäude  
(Doppelhaushälfte)

bei Reihenhäusern:      max. 1 Wohneinheit pro Gebäude  
(Reihenhouseinheit)

#### 7. Dachgestaltung

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.

Es ist rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckung zulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 8. Wand- / Firsthöhe

max. Wandhöhe: 6,50 m

max. Firsthöhe: 9,50 m

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.

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

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

## 9. Schnittfestsetzung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.  
Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

## 10. 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.

Diese sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen, für sie gilt I.17.

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.

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

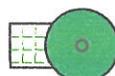
## 11. Öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(verkehrsberuhigter Bereich)



Grünstreifen mit Parkflächen und  
Baumpflanzungen, geplant

	Fuß- und/oder Radweg, geplant
	geplante Erschließungsstraße für Friedhofserweiterung
	gewidmete Feldwege, einzuziehen

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

## 12. Ein- und Ausfahrten

	Ein- und Ausfahrten siehe Hinweis II.8
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

## 13. Flächen für Versorgungsanlagen

	Gasreglerstation, geplant
	Trafostation, geplant
	Pumpstation, geplant
	Sickerbecken, geplant
	Leitungstrasse incl. Schutzstreifen, vorhanden (Abwasserdruckleitung DN 150 PEHD und Abwasserkanal DN 250 Stz)
	Fernmeldeleitung, vorhanden
	Leitungstrasse mit Schutzstreifen, vorhanden Die Leitungsschutzzone sind von Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
	Überflurhydranten, geplant Die genaue Lage ist in Abstimmung mit der Straßenausbauplanung destzulegen

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.

## 14. Grünordnung

	Grünfläche, öffentlich
	Bäume, zu erhalten
	Bäume, zu pflanzen
	Gehölzpflanzung, zu erhalten
	Gehölzpflanzung, zu pflanzen
	Kinderspielplatz

## 15. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **13.752 m<sup>2</sup>** werden wie folgt nachgewiesen:



Ausgleichsflächen

**9.131 m<sup>2</sup>** innerhalb des Bebauungsplangebietes als extensive Wiesenflächen mit Gehölzbestand und naturnah gestalteten Sickerflächen.

**4.621 m<sup>2</sup>** außerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	derz. Nutzung	Gestaltungsziel
Winden	531	4.621 m <sup>2</sup> (Teilfläche)	Wiese	Entwicklung einer Intensivwiese mit geringem Gehölzbestand

Hinweis:

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **13.752 m<sup>2</sup>** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen	<b>11.222 m<sup>2</sup></b>
- Verkehrsflächen	<b>2.530 m<sup>2</sup></b>

## 16. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt.

Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.



Flächen mit Lärmschutzauflagen

Schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräume in diesem Bereich sind an der von der Weicheringer Straße abgewandten Seite anzuordnen oder mit Schallschutzfenstern der Klasse III und - sofern sie nicht von straßenabgewandten Fassaden aus belüftet werden können - mit Zwangsbelüftungen auszustatten.

Als zusätzlichen passiven Schallschutz für die Freiflächen wird empfohlen, die Lücken zwischen den Wohnhäusern mit Garagen, Holzlegern oder Fahrradabstellhäuschen zu schließen.

^^^^^^^^ Fassaden, an denen keine zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen zulässig sind.

Dies gilt nicht, wenn an diesen Fassaden vor den zum Lüften notwendigen Fenstern von Schlafräumen Wintergärten angeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, die Fenster der Wintergärten während der Nachtzeit geschlossen zu halten oder maximal in Kippstellung zu öffnen. Eine kontinuierliche Querlüftung ist dabei ausgeschlossen. Darüber hinaus ist im geschlossenen Zustand sicherzustellen, dass durch geeignete Be- und Entlüftungseinrichtungen im Wintergarten eine ausreichende Luftwechselrate in den über den Wintergärten zu belüftenden Räumen stattfindet.

## 17. Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockellose Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

## 18. Hydrogeologische Festsetzungen/Versickerung

Der Bemessungswasserstand wird auf **368,00 müNN** festgesetzt.

Sämtliche Bauwerksöffnungen, Gebäudeabdichtungen und Brüstungshöhen der Kellerfenster sind oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuordnen. Tiefbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Keller sind gegen drückendes Wasser dicht auszuführen.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Hinweis: Bei zeitgleichen hydrologischen Ereignissen, wie z.B. Hochwasser verbunden mit außergewöhnlich hohen Niederschlägen, können die Grundwasserstände über die höchsten gemessenen Grundwasserstände (HW) ansteigen.

Anfallendes Niederschlagswasser aus überbauten und befestigten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundtücken zu versickern, siehe Hinweise II.2, oder anderweitig zu nutzen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

## 19. Auffüllungen

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

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

Sind in Einzelfällen Stützmauern oder Auffüllungen unumgänglich, ist die Gestaltung und Größe mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

## 20. Räumlicher Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Der Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 931 - "Zuchering - Oberfeld"

## II. Hinweise

### 1. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

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 unter der Rückstauenebene - entspricht etwa dem Straßenniveau - liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtungsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen

### 2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

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

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern. 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 Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

### **3. 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 Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

### **4. Baugrundverhältnisse**

Laut den Voruntersuchungen des Baugrundinstitutes IFUWA vom November 2011 ist von einer sehr guten Versickerungsfähigkeit der Böden sowie von einem gut tragfähigen Untergrund auszugehen. Sofern Sickerschächte errichtet werden, sind diese durch die Deckschichten bis auf die quartären Kiese niederzubringen.

### **5. Altlasten**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Westlich unmittelbar am Planungsgebiet angrenzend befinden sich die Fl.-Nr. 258, Gem. Zuchering (Teilfläche von Fort X). Der Standort Fort X ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) als Altablagerung mit der Kat.-Nr. 16100103 genannt.

Nördlich der Weicheringer Str., nicht unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend, befindet sich zum einen die "Altablagerung J.U.5" (ABuDIS Kat.-Nr. 16100104 - Fl.-Nr. 186, Gem. Zuchering, - Infanterie Untertrettraum 5), sowie der ehemalige "Müllplatz Zuchering" (ABuDIS Kat.-Nr. 16100015 - Fl.-Nr. 182/1, Gem. Zuchering).

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder eine schädliche Bodenveränderung bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

### **6. Solarenergie**

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

### **7. Begrünung**

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

### **8. Ein- und Ausfahrten**

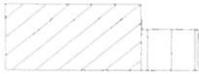
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt.

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

### **9. Denkmalschutz**

Auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde eine qualifizierte flächige Untersuchung durchgeführt, die abgeschlossen ist. Nach Eingang und Prüfung der Dokumentation und des Fundgutes wird eine schriftliche Freigabe der untersuchten Fläche erfolgen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG für weitere Bodeneingriffe in den bereits untersuchten Bereichen ist dann nicht mehr notwendig.

### III. Zeichnerische Darstellung

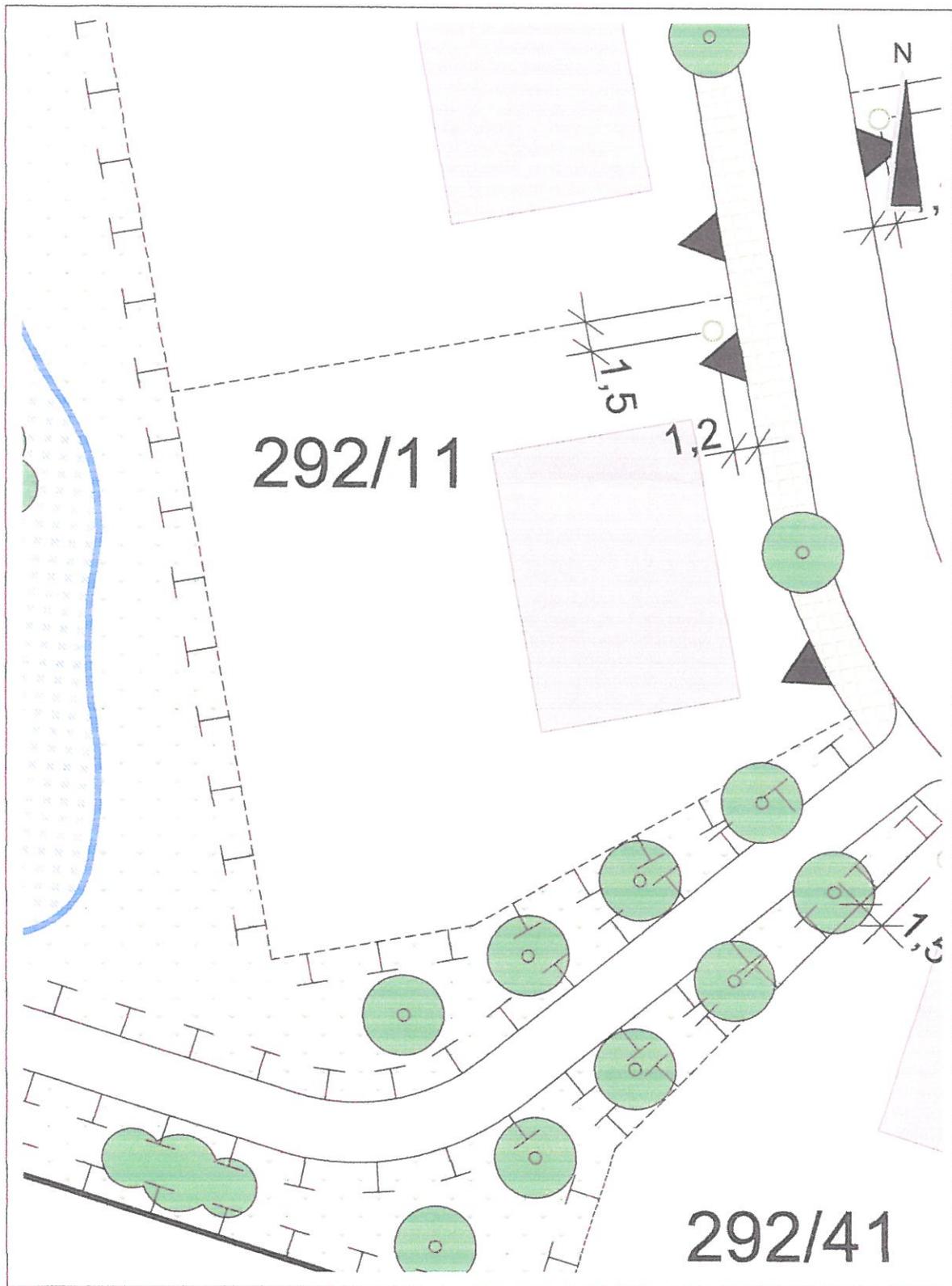
1.  Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2.  Baukörper, vorgeschlagen
3.  Grundstücksgrenzen, vorhanden
4.  Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5.  Grundstücksgrenzen, geplant
6. z.B. 292  Flurstücksnummern, vorhanden
7. z.B. 7,50  geplante Maße in Metern
8.  Haltestelle ÖPNV, geplant
9.  Haltestelle ÖPNV, vorhanden
10.  Altlastenverdachtsfläche, vorhanden

#### 11. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe Firsthöhe

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2011  
NW 28-6.17, 28-6.18, 28-6.23

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



**Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR**  
 Bereich Entwässerung



**M = 1 : 250**

Ingolstadt, den 20.03.2014

**Zuchering "Am Fort X" Fl.-Nr. 292/11**

**W-PB**

Bearbeiter: M. Huber