

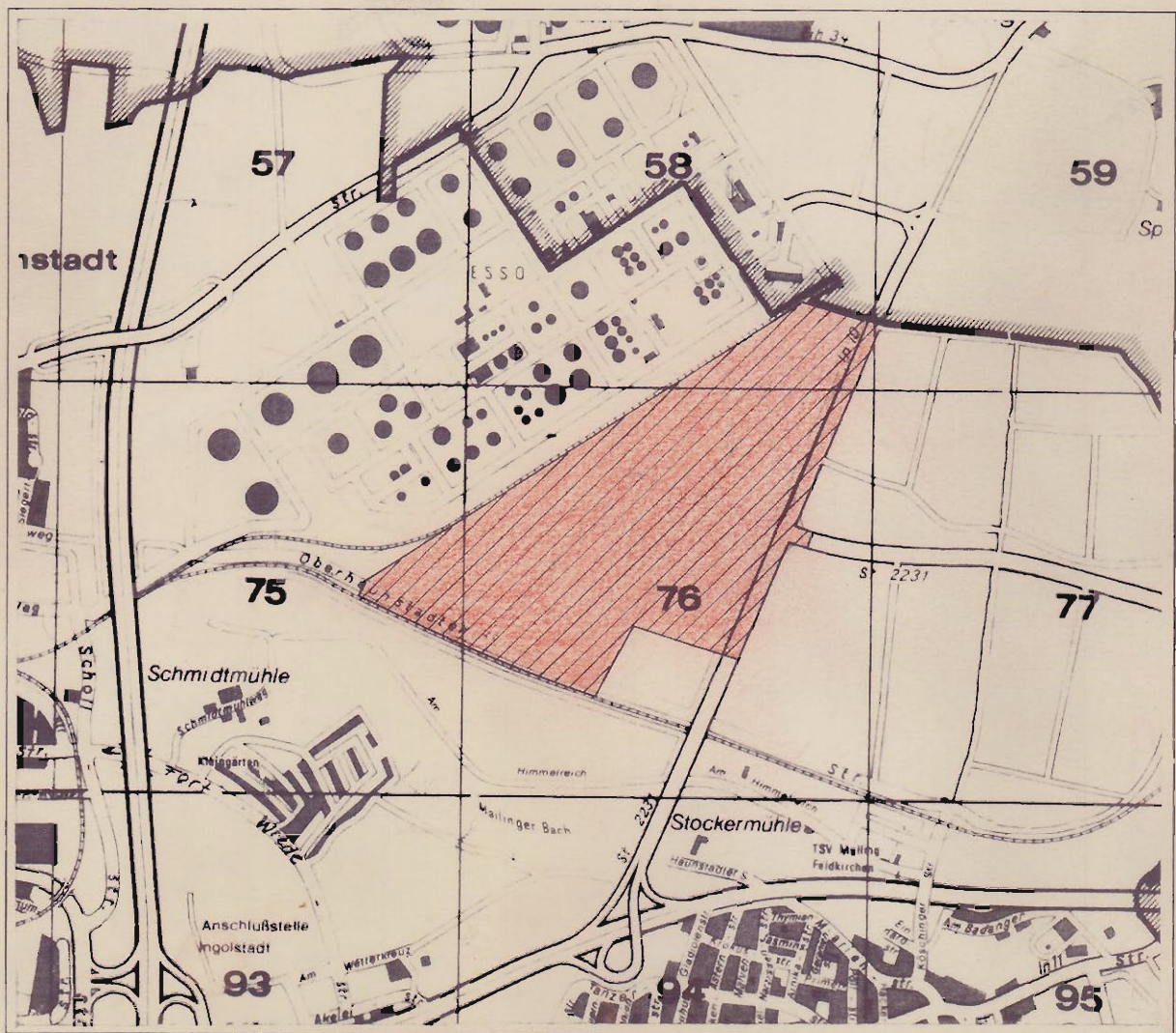
STADT INGOLSTADT

STADTPLANUNGSAMT



BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 714 Ä I GEWERBEPARK NORD - OST M=1:1000



PLANVERFASSER:	DATUM:	ZEICHNER :	BEARBEITET	AMTSLEITER :
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	16.10.1997	Storch	Liebelt/Retzer	A.-L. Müller
				<i>A. Liebelt</i>

714ÄI

Die Stadt Ingolstadt erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 4, 10 und 13 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 3 und 4 BayBO, in der Fassung vom 04. 08.1997, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) der BauNVO und Art. 23 GO die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 714 Ä I im Bereich Gewerbegebiet Nord-Ost

als

Satzung

Ingolstadt, 18.02.1998

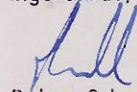


Peter Schnell
Oberbürgermeister



Diese Ausfertigung stimmt mit der am 18.02.1998
beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt, 18.03.1998



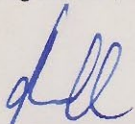
Peter Schnell
Oberbürgermeister



Die Bebauungsplan-Änderung Nr. 714 Ä I wird ab sofort im Stadtbauamt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Dies ist am 19. 03. 1998 ortsüblich durch die Stadt Ingolstadt bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplan-Änderung tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft

Ingolstadt, 19.03.1998



Peter Schnell
Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 714 Ä I

GEWERBEPARK NORD - OST

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bek. 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 Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58)
4. Bayerische Bauordnung - BayBO- in der Fassung der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433)
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen a. Gr. Art. 91 BayBO
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bek. vom 09.11.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 311)

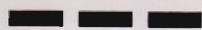
FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO

Sondergebiet (Einzelhandelsgroßprojekt, Dienstleistung, Verwaltung)
§ 11 BauNVO
Die gesamte Verkaufsfläche des Sondergebiets ist auf
maximal 40.000m² beschränkt.

GE

Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,6 Grundflächenzahl

Bei Überschreitung der festgesetzten GRZ ist als Ausgleich in mind. gleicher Größe eine Dachbegrünung festgesetzt.

z.B. 1,0 Geschoßflächenzahl

4. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

----- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Wo keine Baugrenzen festgesetzt sind, gelten die Abstandsflächen nach BayBO

Entlang der öffentl. Verkehrs- und Grünflächen ist von baulichen Anlagen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 sowie Abs. 6 BauGB

----- Umgrenzung von Flächen für

TG Tiefgaragen

Stell- und Parkplätze, gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO sind nur in wasserdurchlässigem Ausbau zulässig

Bei Stellplätzen auf Privatgrund ist auf jedem 6. Parkplatz ein Baum STU 18/20 cm aus der Pflanzliste zu pflanzen.

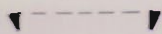
Garagenhöfe sind mit einem 2,0 m breiten Streifen zu öffentlichen Flächen einzugrünen.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenausfahrten müssen einen Stauraum von mind. 5,0 m zu öffentlichen Flächen aufweisen.

Wertstoff- und Mülltonnensammelplätze sind mit doppelreihiger Hainbuchen- oder Ligusterhecke einzugrünen.

7. Ein- bzw. Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB



Einfahrt und Ausfahrt

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur straßenrechtlich freien Strecke der Staatsstraße 2231 sind nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Fuß- und Radweg



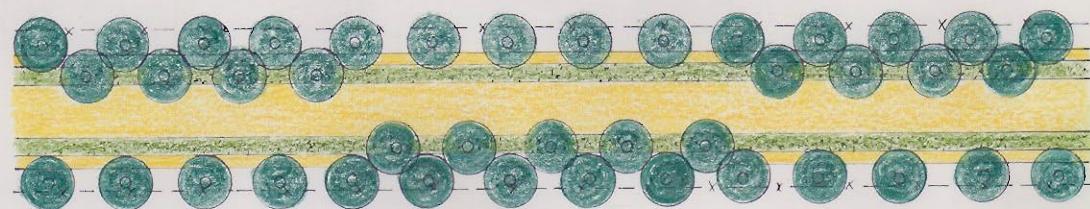
Pflege- und Feuerwehrweg
(gem. DIN 14090 Zif. 2.2.)



öffentlicher Grün- bzw. Parkstreifen



Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.



Straßenquerschnitt z. B.

Die Grünstreifen und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind so zu gestalten, daß sich alle 50 m der Parkierungsstreifen mit einem Grünstreifen abwechselt. Der jeweils gegenüberliegende Parkplatz-/Grünstreifen ist versetzt zu gestalten. (siehe Schemaskizze)



Tiefgarage

Die Tiefgaragen-Rampen sind als überdachte und seitlich geschlossene Rampen festgesetzt. Sie müssen den Anforderungen des § 22 Bl m SchG entsprechen.



private Gleisanlage geplant

9. Flächen für Versorgungsanlagen

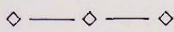
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB



Gas / Gasreglerstation



Fernwärme



Wasser (ESSO)



Fernmeldekabel



Trafostation / Schalthaus



Abwasser



Pipeline mit Schutzstreifen

Kanal

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

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie die zentrale Wasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Unverschmutztes Regenwasser ist, wo möglich, zu versickern.

Bei der Errichtung einer Gebäudedränage, ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf !

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MAB/Nr.10/1985 S 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen bzw. zu Beregnungszwecken zu benutzen. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend versickerfähiger Untergrund vorhanden ist. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten.

Alle Leitungen sind in Straße bzw. Gehweg unterzubringen, nicht im Bereich der Grünstreifen

Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

10. Grünflächen und Grünordnung

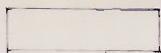
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB



Straßenbegleitgrün



öffentliche Grünfläche, Bepflanzung nach Artenliste



private Grünfläche, Bepflanzung nach Artenliste



privater Grünstreifen, alle 12m ist ein Alleebaum aus der Pflanzliste zu pflanzen und durch entsprechende Pflege auf Dauer zu erhalten.

Anpflanzungen z.B.



Bäume (zu pflanzende)

Bäume (zu erhaltende)



Sträucher

Im gesamten Gewerbegebiet sind entlang des 3 m breiten privaten Grünstreifen im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen alle 10 m Alleebäume zu pflanzen:

Planstraße A: Kaiserlinden *Tilia Pallida* Typ Lappen H/3 x v. StU 18/20

Planstraße D: Eschen *Fraxinus excelsior* Westhofs Glorie H/3 x v. StU 18/20

Planstraße C: Sommerlinde *Tilia platyphyllos* H/3 x v. StU 18/20
Kaiserlinden *Tilia Pallida* Typ Lappen H/3 x v. StU 18/20

Diese Alleebäume auf Privatgrund sind mit Sträuchern 2 x v. 60 - 100 aus der Pflanzliste zu unterpflanzen (1 Strauch pro m²)

In der Planstraße C sind in den öffentlichen Grünflächen alle 10 m Sommerlinden *Tilia platyphyllos* H/3 x v. StU 18/20 als Allee zu pflanzen

Im Gewerbegebiet ist gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB neben den auf der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung festgesetzt. Ihre Größe hat mind. 15% der maßgebenden Gesamtgrundstücksgröße zu betragen.

Der 3 m Grünstreifen entlang der Straße wird auf diese 15% Grünfläche angerechnet.

Die Bepflanzung soll in der Regel entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Pro 20 m² private Grünfläche ist ein Baum H/2 x v STU 10/12 aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzlisten

Gehölzliste: sämtliche einheimische Obstgehölze und Beerensträucher

Bäume:		Sträucher:	
Quercus robur	Stieleiche	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Buche	Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Sambucus nigra	Holunder
Betula pendula	Birke	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aria	Vogelbeere	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe

Fassadenbegrünung

Größere ungegliederte Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein

11. Schalltechnische Festsetzungen / Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauBG

- a) Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nicht übersteigt.
- b) Betriebsinhaberwohnungen und sonstige schutzbedürftige Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Esso Raffinerie und Verkehrslärm entlang der St 2231) die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gem. TA-Lärm Ziff. 2.312 b bzw. entlang der St 2231 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- a) Die Wandhöhe darf im Gewerbegebiet max. 10 m
im Kerngebiet max. 15 m betragen
- b) Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form und Größe aufeinander abzustimmen.
- c) Sonnenkollektoren sind in die Fassade bzw. Dachkonstruktion zu integrieren
- d) Anlieferzonen im Sondergebiet sind so anzulegen, daß sie vom öffentl. Straßenraum aus nicht einsehbar sind

2. Einfriedungen

Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

--x--x--

Einfriedungslinie, 3 m Abstand zu Gehsteghinterkante

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur dann eingefriedet werden, wenn zwischen ihnen und der Straßenbegrenzung mehr als 7,50m Abstand besteht.

Entlang der öffentlichen Straßen sind nur sockellose "durchsichtige Zäune" bis max. 2 m Höhe zulässig (z.B. Maschendraht, Metallstäbe in Stahlrahmen o. ä.)

3. Altlastenverdachtsflächen







§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

0000000000

Altlastenverdachtsfläche

Aushubarbeiten in diesem Bereich sind dem Umweltamt rechtzeitig anzuzeigen und sind durch einen Mitarbeiter des Umweltamtes zu überwachen.

Hinweise:

- | | | | | |
|----|---|------------------------------|-----------------|---|
| 1. |  | Gebäude | 6. z.B. 380 | besteh. Flurstücksnr. |
| 2. |  | besteh. Grundstücksgrenzen | 7. z.B. 372,70m | Höhenkoten üb. NN |
| 3. |  | geplante Grundstücksgrenzen | 8. | Haltestelle ÖPNV |
| 4. |  | aufzuheb. Grundstücksgrenzen | 9. |  Gemarkungsgrenze |
| 5. |  | Böschung | | |

10. Für Betriebe, die Lebensmittel im Sinne des § 1 des Lebensmittelbedarfsgegenstände Gesetzes herstellen, behandeln, in Verkehr bringen und lagern, wird darauf hingewiesen, daß im Einzelfall der Nachweis zu führen ist, daß schädigende Einwirkungen durch freiwerdende Dämpfe der Raffinerie nicht eintreten können.

11. Auf dem Gelände der ESSO AG befand sich im 2. Weltkrieg ein Munitionslager. Dieses wurde im Krieg bombardiert. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, daß sich auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 714 Ä I "Gewerbepark Nord-Ost" nicht zur Detonation gekommene Munition und Blindgänger des Luftangriffs im Erdreich befinden. Bei baulichen Maßnahmen ist daher mit besonderer Sorgfalt auf evtl. Blindgänger und Munitionsreste zu achten.

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen Auffüllmaterial, das zu Verfüllung der Bombenrichter verwendet wurde, zu Tage treten, so sind die Arbeiten einzustellen. Das Umweltamt ist unverzüglich zu benachrichtigen.

12. Bei der Ansiedelung von Gewerbebetrieben zwischen der Planstraße A und dem Betriebsgelände der Esso-Raffinerie ist das Amt für Brand- und Katastrophenschutz frühzeitig zur Wahrung der jeweiligen Sicherheitsinteressen zu beteiligen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind darüberhinaus diese besonderen Sicherheitsbelange im Einzelfall zu prüfen.

Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt (M 1:1000),
Ausgabe Nr. NW 31 3.1 / 3.2 / 3.6 / 3.7 / 3.11 / 3.12
4.3 / 4.4 / 4.5 / 4.8 / 4.9 / 4.10 / 4.13 / 4.14 / 4.15

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