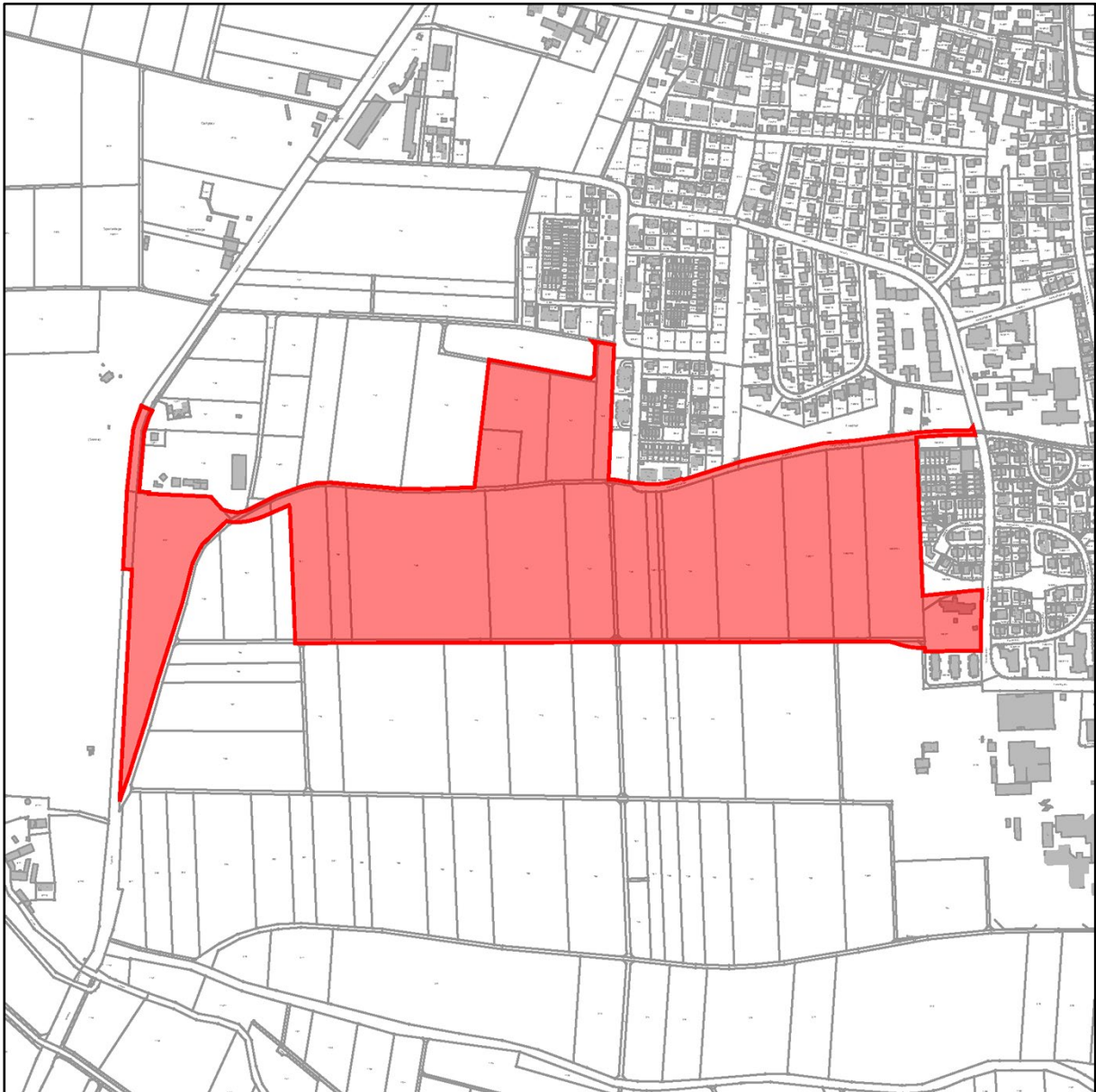




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 196 - "Friedrichshofen Dachsberg"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	26.03.2018	Ebb / Li	61/2 Mü	Philipp Münster
	21.10.2020	Ebb / Li	61/2 Mü	
	04.11.2025	Wa / Li	61/2 Ebb	
	24.02.2026	Wa / Li	61/2 Ebb	
	01.06.2026	Wa / Li	61/2 Ebb	

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 19.07.2018 mit 22.08.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 19.07.2018 mit 22.08.2018 stattgefunden.
4. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die erneute Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanSiG i. V. m. § 3 PlanSiG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 05.03.2021 mit 07.04.2021 stattgefunden.
6. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 05.03.2021 mit 07.04.2021 stattgefunden.
7. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der vom Stadtrat am 18.12.2025 gebilligten Fassung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit veröffentlicht.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der vom Stadtrat am 18.12.2025 gebilligten Fassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
9. Die Stadt Ingolstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ingolstadt, den

Oberbürgermeister Dr. Michael Kern

10. Ausgefertigt

Ingolstadt, den

Oberbürgermeister Dr. Michael Kern

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ingolstadt, den

Oberbürgermeister Dr. Michael Kern

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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 Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** nach § 4 BauNVO

- (1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 01 bis WA 16 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- (2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 17 bis WA 22 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1)
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 04 sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf einer Gesamtgeschossfläche von mindestens 950 m² ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Die notwendigen Freispielflächen sind ebenerdig anzuordnen. (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 15 und WA 16 sind im Erdgeschoss ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Die notwendigen Freispielflächen sind ebenerdig anzuordnen. (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

1.2 **Urbane Gebiete (MU)** nach § 6a BauNVO

- (1) Innerhalb der Urbanen Gebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- (2) Innerhalb des Urbanen Gebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
 - Billardclubs,
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Erotikshops“, „Sex-Shops“),
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massagesalons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

(3) Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich gemäß den nachstehenden Maßgaben und Sortimentslisten zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Im MU sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahversorgungsbedarf gem. Sortimentsliste SEEK 2016) zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Innenstadtbedarf gemäß Sortimentsliste SEEK 2016) sind im MU nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 150 m² zulässig.
- Im MU sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (nicht zentrenrelevante Sortimente sind solche, die in der Sortimentsliste SEEK 2016 nicht als Waren des Nahversorgungsbedarfs oder des Innenstadtbedarfs genannt sind) zulässig.

Sortimentsliste des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ingolstadt (SEEK 2016):

Nahversorgungsbedarf

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke; Arzneimittel; Drogerieartikel

Innenstadtbedarf

Baby- und Kinderartikel; Bekleidung; Brillen und Zubehör; optische Erzeugnisse; Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren; Haus- und Heimtextilien, Bettwaren; Medizinische und orthopädische Produkte; Lederwaren; Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf; Parfümeriewaren; Schuhe; Spielwaren; Uhren und Schmuck.

Waren des sonstigen Bedarfs

Autoteile und Autozubehör; Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse; Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren; Boote und Zubehör; Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film); Fahrräder und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge; Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen; Leuchten und Zubehör; Möbel, Küchen; Sport- und Campingartikel; Zooartikel, Tiere.

(4) In den Bauräumen (E), (G), (H), (J), (K) und (L) des MU sind Wohnnutzungen erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig. (Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss -gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

(5) Im Bauraum (F) des Urbanen Gebietes ist Wohnnutzung unzulässig. (Ausschluss von Wohnnutzungen - gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

2. Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für Gemeinbedarf mit Nummerierung



Zweckbestimmung Schule



Zweckbestimmung Anlagen für sportliche Zwecke

(1) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule und Anlagen für sportliche Zwecke" sind zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

- Gebäude, Anlagen und Freiflächen für Schulen und ganztägige Kinderbetreuung einschließlich ergänzender Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Cafés, Veranstaltungsräume, Verwaltungsräume, Lager, Neben- und Sozialräume, Pausenhofflächen, Gerätehäuser, Fahrrad- und Rollerabstellplätze, Stellplätze sowie Versorgungsanlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Die zulässigen Gebäude, Anlagen und Freiflächen können untergeordnet auch außerschulisch zu sonstigen, dem Gemeinbedarf dienenden Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken genutzt werden.

3. Art der Bodennutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 18



Flächen für die Landwirtschaft



Privatwald, zu erhalten

Die im Plan mit Privatwald festgesetzten Bereiche sind als naturnaher, mehrstufiger Laubwald in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Rückschnitt zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht ist planungsrechtlich zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundfläche

nach § 19 BauNVO

GR maximale Grundfläche in m²

- (1) Für die Grundfläche gelten die im Planteil im jeweiligen Baufeld festgesetzten Werte als Höchstmaß.
- (2) Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Terrassen um bis zu 5 % überschritten werden. (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- (3) Die zulässige Grundfläche kann im Bereich der festgesetzten Bauräume sowie der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.
- (4) Ausnahmsweise gilt gemäß nachstehender Tabelle in den aufgelisteten Baufeldern die GR II als Höchstmaß. (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Baufeld	Zulässige GR II
WA 01	6.700 m ²
WA 02	6.700 m ²
WA 03	5.700 m ²
WA 04	6.900 m ²
WA 05	7.700 m ²
WA 06	6.200 m ²
WA 07	5.500 m ²
WA 08	5.700 m ²
WA 09	5.100 m ²
WA 10	5.200 m ²
WA 11	6.500 m ²
WA 12.1	3.300 m ²
WA 12.2	2.600 m ²
WA 13.1	2.500 m ²
WA 13.2	800 m ²
WA 14	2.600 m ²
WA 15	1.900 m ²
WA 19	550 m ²
WA 20	720 m ²
GB 1	14.700 m ²
GB 2	8.200 m ²

Für alle übrigen Baufelder gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

- (5) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die mit öffentlichem Gehrecht dinglich gesicherten Bereiche mit entsprechender Kennzeichnung nicht auf die zulässige GR II anzurechnen.
- (6) Sportanlagen mit Naturrasen sind nicht Bestandteil der zulässigen Grundfläche (GR I).

4.2 Geschossfläche

nach § 20 BauNVO

GF maximale Geschossfläche in m²

Für die Geschossfläche (GF) gelten die im Planteil im jeweiligen Baufeld festgesetzten Werte als Höchstmaß.

4.3 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

(1) Die nach Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) kann im jeweiligen Baufeld gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von

- a) gebietsdienlichen, nichtkommerziellen Gemeinschaftsräumen
- b) ebenerdigen Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen
- c) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing Einrichtungen, Logistikflächen für Paket Abholstationen
- d) Durchgängen und Durchfahrten

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden, sofern diese erdgeschossig in die Gebäude integriert sind. Dabei darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche im jeweiligen Baufeld um maximal 5 m² je 100 m² (5 %) überschritten werden.

(2) Flächen von Treppen- und Treppenräumen für den zweiten baulichen Rettungsweg oder von Sicherheitstreppenräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände bleiben bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt, wenn dadurch ein Einfahren der Feuerwehr in den Innenhof (Feuerwehraufstellflächen) vermieden wird.

(3) Zusätzlich bleiben bei der Geschossfläche alle Flächen für die notwendigen Kfz- Stellplätze in Hochgaragen unberücksichtigt.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

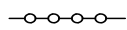
z.B. V-VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

+IS Maximalzahl von zurückgesetzten Vollgeschossen als Staffelgeschoss

(1) Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt. Es sind maximal bzw. minimal bis maximal die im Plan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zulässig. (gemäß § 16 Abs 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

(2) In den Bauräumen des WA 17 ist bei Ausnutzung des Höchstmaßes der Vollgeschosse das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dieses darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen. (gemäß § 16 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

4.5 Höhe der baulichen Anlagen



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse

z.B. WA 10 (D)
380,75 m
über DHHN

Höhenbezugspunkt (mit Angabe Baufeld bzw. Bauraum)

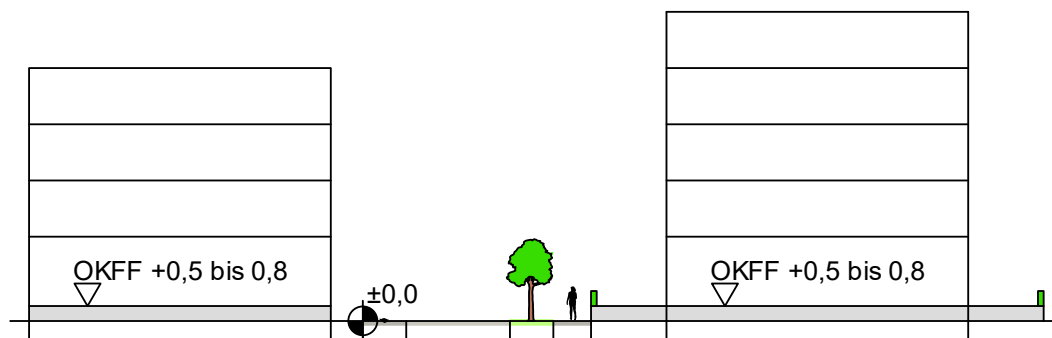
(1) Die zulässige Wandhöhe wird festgesetzt. (gemäß § 16 Abs 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Zulässige Wandhöhe in m WA 01 bis WA 16 und MU	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Zulässige Wandhöhe in m WA 17 bis WA 22
5,00	I	4,00
7,50	II	7,00
10,50	III bzw. II + I S	10,00
13,50	IV	-
16,50	V	-
19,50	VI	-

Zulässige Wandhöhe in m Gemeinbedarf	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
5,00	I
11,00	II
15,00	III
20,00	IV

(2) In den Baufeldern WA 01 bis WA 14 sowie im Urbanen Gebiet ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bei Wohnungen mindestens 0,50 m bis maximal 0,80 m über dem Bezugspunkt anzuordnen. Private Freibereiche der Erdgeschosswohnungen sind ebenfalls auf dieses Sockelniveau anzuheben. Die Höhendifferenz zwischen der Straßenhinterkante und den Freibereichen der Erdgeschosswohnungen ist durch Stützmauern auszugleichen. Bei den Reihenhäusern im WA 13 kann die Fußbodenoberkante auch ohne Hochparterre (Sockel) angeordnet werden.

Die angegebene Höhe in Meter (DHHN2016) des festgesetzten Höhenbezugspunkts bildet den unteren Bezugspunkt. Ist an der Grenze von Baufeldern nur ein Höhenbezugspunkt angegeben, so gelten die Werte für die jeweils angrenzenden Baufelder. Sind mehrere Höhenbezugspunkte für ein Baufeld vorhanden, gelten die Werte entsprechend für die jeweils aufgelisteten Bauräume. (gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 BauGB)



Schemaschnitt | M.1:400

(3) Die festgesetzten Gebäude- oder Wandhöhen baulicher Anlagen sowie die Oberkante Fertigfußboden beziehen sich im WA 01 bis WA 16, sowie im Urbanen Gebiet und den Gemeinbedarfsflächen auf den im jeweiligen Baufeld oder im Bauraum angegebenen Höhenbezugspunkt als unterer Bezugspunkt. In den Baufeldern WA 17 bis WA 22 gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Straßenhinterkante. Ausnahmsweise kann von der Baugenehmigungsbehörde ein anderer Bezugspunkt festgelegt werden. Als oberer Bezugspunkt gilt bei den festgesetzten Flachdächern (FD) die Oberkante der Attika.

4.6 Überschreitung der Gebäudehöhe

(1) Die festgesetzten Wandhöhen können durch untergeordnete Bauteile oder untergeordnete bauliche Anlagen – z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,50 m in der Höhe. Die Bauteile und Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten. Ausnahmsweise davon abweichend können notwendige Treppenträume und Aufzugsschächte ohne den notwendigen Abstand von der Dachkante errichtet werden. (gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO)

(2) Die festgesetzten Wandhöhen können ausnahmsweise durch Mobilfunkantennen überschritten werden. Flächen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr sind hiervon ausgenommen. (gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO)

5. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

5.1 Bauweise

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO



Hausgruppen

a abweichende Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 01 bis WA 12, Teilbereich WA 13, WA 15 bis WA 17, innerhalb des Urbanen Gebietes sowie der Flächen für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO). Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise mit über 50 m Länge als Einzelhaus zulässig. In den mit H gekennzeichneten Bauräumen sind nur Reihenhäuser mit einem erdgeschossig selbstständigen Eingang zulässig. Eine Realteilung ist nicht erforderlich. Grenzen die Bauräume von unterschiedlichen Baufeldern (z.B. WA 07 an WA 08) direkt aneinander, ist Grenzbebauung festgesetzt.

o offene Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Teilbereich WA 13, WA 18 bis WA 22 im Bereich der mit H gekennzeichneten Bauräume ist die offene Bauweise festgesetzt. In den mit H gekennzeichneten Bauräumen sind nur Reihenhäuser mit einem erdgeschossig selbstständigen Eingang zulässig. Eine Realteilung ist nicht erforderlich.

5.2 Abstandsflächen - Überbaubare Grundstücksfläche

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 23 BauNVO

(1) Die Tiefe der Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden zueinander beträgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, des Urbanen Gebietes sowie der Flächen für Gemeinbedarf 0,4 H und mindestens 3,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

5.3 Baulinien, Baugrenzen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

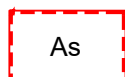
 Baulinie

 Baugrenze

- (1) Ein Zurücktreten von Baulinien ist um bis zu 2,00 m und einer Breite von maximal 3,00 m zur Gestaltung von Eingangsbereichen sowie zur Ausbildung von Loggien zulässig. Eine Überschreitung von Baulinien durch Balkone oder andere untergeordnete Bauteile ist nicht zulässig. (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO)
- (2) Balkone und andere untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen um maximal 1,00 m überschreiten. (gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- (3) In den Wohngebieten WA 01 bis WA 14 und im Urbanen Gebiet dürfen die Baugrenzen zu Hof- und Binnenflächen durch Terrassen überschritten werden (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist in den Wohngebieten WA 17 bis WA 22 zulässig.
- (4) In den Wohngebieten und im Urbanen Gebiet entlang Planstraße A dürfen die Baugrenzen durch Terrassen nicht überschritten werden. (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
- (5) Entlang der Planstraße B ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zur Straßenhinterkante zulässig. Diese sind um mindestens 0,5 m bis maximal 0,80 m gegenüber dem Geländeniveau des angrenzenden Straßenraums anzuheben und bündig mit der Straßenhinterkante abzuschließen. Terrassenüberdachungen als bauliche Anlage sind ausnahmsweise bis maximal 2 m Abstand zur Straßenhinterkante zulässig. Wintergärten sind außerhalb der Bauräume unzulässig. (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
- (6) Abweichend von Absatz 5 sind in den Baufeldern WA 01, WA 03, WA 09 und WA 11 auf der Ostseite der Baukörper entlang der Planstraße B keine Terrassen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze ist hier unzulässig.
- (7) Unter Einhaltung der Absätze 1 bis 6 dürfen in den Wohngebieten WA 01 bis WA 16 und im Urbanen Gebiet die Bauräume durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 0,50 m bis maximal 0,80 m gegenüber dem Geländeniveau (entsprechend Festsetzung 4.5 Abs. 2) der angrenzenden Grünfläche und sonstigen Straßenflächen angehoben werden und vorgelagert durch Hecken oder Sträucher eingegrünt werden.
- (8) In den Gemeinbedarfsflächen sind nicht überdachte Freisportanlagen, Pausenhofflächen und Ballfangzäune auch außerhalb der Bauräume zulässig.

5.4 Nebenanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO

 As Flächen für Abfallsammelanlagen

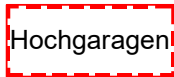
- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 01 bis WA 16 sowie im Urbanen Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO oberirdisch im Bereich der Flächenfestsetzung für Tiefgaragen zulässig. Die zulässige GR II ist dabei einzuhalten. (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 01 bis WA 16, im Urbanen Gebiet und in den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO oberirdisch entlang der Erschließungsflächen nur als bauliche Anlage zulässig, wenn mindestens zwei vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden eingegrünt werden und eine mindestens extensive Dachbegrünung ausgeführt wird. Befestigte Flächen für Fahrräder oder Mülltonnen sind zur Erschließungsfläche hin einzugrünen.
- (3) Im Bereich zwischen Baulinien und Verkehrsflächen sind Nebenanlagen unzulässig. In den Baufeldern WA 01, WA 03, WA 09 und WA 11 sind auf der Ostseite der Baukörper entlang der Planstraße B Nebenanlagen unzulässig. (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
Ausnahmsweise zulässig sind in diesen Zonen Fahrradständer, Briefkästen und unterirdische Müllsammelanlagen.

(4) In den Gemeinbedarfsflächen sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 17 bis WA 22 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen bzw. dem Wohnen selbst dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der Bauräume zulässig.

6. Flächen für Tiefgaragen, Flächen für Hochgaragen, Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Flächen für Tiefgaragen



Flächen für Hochgaragen



Flächen für Stellplätze

(1) Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für die Zu- und Ausfahrten als oberirdische Anlagen, welche in die Gebäude zu integrieren sind.

(2) Hochgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Hochgaragen zulässig.

(3) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 01 bis WA 16 sind KFZ-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen und Hochgaragen zulässig.

(4) Innerhalb des WA 04, WA 15 und WA 16 sind abweichend von Abs. 3 notwendige Stellplätze für Kita-Nutzungen vollständig oberirdisch zulässig.

(5) Im Urbanen Gebiet (MU) sind KFZ-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen und Hochgaragen sowie erdgeschossig innerhalb der Bauräume zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich der Baulinie im Bereich Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – Zweckbestimmung Platz.

(6) Ausnahmsweise dürfen bis zu maximal 5 % der Gesamtzahl der auf dem im Baufeld notwendigen Stellplätze oberirdisch innerhalb der Flächenfestsetzung für Tiefgaragen angeordnet werden.

(7) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 17 bis WA 22 sind Stellplätze nur auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.

Garagen und Carports sind auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig, wenn sie 1,5 m von der Straßenhinterkante entfernt platziert werden und die seitliche Begrenzung offen gestaltet ist.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird in den mit H festgesetzten Hausgruppen auf 1 Wohneinheit je Gebäude (Hausgruppeneinheit) festgesetzt. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung Parkplatz



Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung Rad- und Gehweg



Zweckbestimmung Radweg

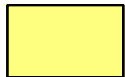


Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen unzulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Ebenfalls unzulässig sind Ein- und Ausfahrten im Bereich von Baumstandorten, Grünflächen und Stellplätzen.

9. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung



Zweckbestimmung Trafostation oder Umspannwerk

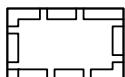


Zweckbestimmung Abfall

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in der Gemeinbedarfsfläche als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

10. Geh – und Leitungsrechte

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

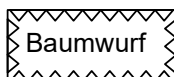


mit Gehrechten zu belastende Flächen

Auf den gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder Abstellflächen sind hier unzulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Schutzflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Schutzzone Baumwurf

(1) Bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sind innerhalb der Schutzzone von 25 m unzulässig, sofern nicht der Standsicherheitsnachweis im Falle eines Baumwurfes nachgewiesen wird. Auch für untergeordnete Gebäudeteile oder genehmigungsfreie Anlagen innerhalb der Schutzzone sind Vorkehrungen zu treffen, um die statische Gewährleistung sowie den Standsicherheitsnachweis im Falle eines Baumwurfes sicherzustellen.

12. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

z.B. 65 dB(A) Isophone für maßgebliche Außenlärmpegel (Tag)

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" gelten folgende Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

(1) Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln an den Außenbauteilen ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 dürfen nicht unterschritten werden.

(2) Die nicht zum Lüften geeigneten Bereiche sind in der Grafik entsprechend dem Lärmgutachten Abbildung 19.10.2 dargestellt und festgesetzt. Schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind an der schallabgewandten Fassade zu planen. Falls dies nicht möglich ist, sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden schutzbedürftigen Räume mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 11 dB(A)). Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.



Grafik gemäß Lärmgutachten Abbildung 19.10.2

Rot schraffierte Fläche: Bereiche, welche nicht zum Lüften geeignet sind

(3) Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Abs. 2 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

(4) Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

13. Grünordnung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB



Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen



Sträucher und/oder Bäume zu pflanzen



Öffentliche Grünflächen (Bezeichnung A 01, A 02 bis J)



Zweckbestimmung Spielplatz (A 02 und B 01 bis B 04)



Zweckbestimmung Parkanlage (B 01 bis B 04 und G)

Zweckbestimmung Emissionsschutz- und Pflegefläche (C 01 bis C 05)

Zweckbestimmung Abschirmgrün (D, E, F)

Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (H, J, K)

Entsprechend den plangrafischen und textlichen Festsetzungen sind die Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen und Bäume sind mit der nächst folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben mindestens den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB)

13.1 Grünordnung im öffentlichen Raum - Verkehrsflächen

(1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit standortgerechten, großen und mittleren Bäumen (Wuchsordnung 1 bis 2, Stammumfang 16 – 18 cm) zu begrünen. Pro Baum ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m² freizuhalten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ sicherzustellen. Unter Baumrigolen hat das Bodensubstrat eine Mindestdiefe von 1,5 m aufzuweisen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10,00 m verschoben werden.

(2) Die Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind wasserdurchlässig herzustellen.

(3) Ausnahmsweise ist die Verlegung von Leitungen im Bereich der Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen in Absprache mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt zulässig.

13.2 Grünordnung im öffentlichen Raum - Grünflächen

(1) Die zentrale öffentliche Grünfläche B 01 bis B 04 sowie die öffentliche Grünflächen G und A 02 sind parkartig zu gestalten und zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

Spielplatzflächen für verschiedene Altersgruppen mit Spielgeräten sind innerhalb der festgesetzten Flächen mit Zweckbestimmung Spielplatz zulässig.

(2) Innerhalb der Grünflächen B 01 bis B 04 sind untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung als Grünfläche sowie Versickerungsanlagen für die Entwässerung zulässig. Die Bepflanzung der Sickeranlagen ist nur mit flach wurzelnden Sträuchern zulässig. Für die Vegetationstragschicht auf Sickeranlagen ist eine Mindestüberdeckung von 110 cm mit geeignetem

Bodensubstrat zuzüglich einer Filter- und Drainschicht vorzusehen. Ausnahmsweise ist die Verlegung von Leitungen in Absprache mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt zulässig.

(3) Innerhalb der Grünfläche G sind Befestigungen für Feuerwehrumfahrten als wasserdurchlässiger Belag zulässig.

(4) Die öffentlichen Grünflächen C 01 und C 02 - Zweckbestimmung Emissionsschutz – sind als Ruderalflur bzw. Blühwiese herzustellen.

(5) Die öffentlichen Grünflächen C 04 und C 05 - Zweckbestimmung Emissionsschutz- und Pflegefläche - sind als Ruderalflur oder Blühwiese mit einem Pflegeweg für landwirtschaftliches Befahren herzustellen. Auf der Fläche C 05 ist das Befahren für die Feuerwehr zulässig. Eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist ausgeschlossen.

(6) Die öffentliche Grünfläche C 03 - Zweckbestimmung Emissionsschutz- und Pflegefläche - ist als Ruderalflur oder Blühwiese herzustellen und mit standortgerechten freiwachsenden Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche im Norden hat mindestens 2 m zu betragen.

(7) Die öffentlichen Grünflächen D, E, und F sind als Blühwiese anzulegen. Ebenso ist die Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern zulässig. Versickerungsanlagen für die Entwässerung sind zulässig. Die Bepflanzung der Sickeranlagen ist nur mit flach wurzelnden Sträuchern zulässig. Für die Vegetationstragschicht auf Sickeranlagen ist eine Mindestüberdeckung von 110 cm mit geeignetem Bodensubstrat zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden vorzusehen. Sickermulden sind mit einer belebten Oberbodenschicht aus Rasen, Stauden oder anderer Vegetation auszustatten. Die Mulden müssen eine maximale Einstauhöhe von 30 cm (zuzüglich 10 cm Freibord) aufweisen. Die Neigung der Muldenböschung darf maximal 1:2 betragen. Ein Überfahren für Pflegearbeiten ist zulässig.

(8) Die öffentlichen Grünflächen H, J und K sind als Straßenbegleitgrün anzulegen. Eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Versickerungsanlagen für die Entwässerung sind zulässig.

13.3 Grünordnung auf privaten Grundstücken - Freiflächen

(1) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugänge, Terrassen sowie Spielplatzflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke sind als nicht überbaute, begrünte Freiflächen herzustellen.

(2) Pro angefangenen 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer (Wuchsordnung 2) oder kleiner (Wuchsordnung 3), standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 16-18 cm bzw. 14-16 cm, in Baumschulqualität nach FLL-Richtlinie, zu pflanzen. Im Bereich der Baufelder WA 01 bis WA 16 ist je Baum eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m² offen zu halten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ sicherzustellen. Mindestens drei der zu pflanzenden Bäume sind jeweils innerhalb eines Innenhofes zu pflanzen.

(3) Der oberere Abschluss von Tiefgaragen (TGa) oder der obere Abschluss unterirdischer Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind mindestens mit Rasen-, Wieseneinsaaten oder Gräsern zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragenflächen muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen.

(4) Terrassen außerhalb der Bauräume gemäß Festsetzung 5.3 Abs. 3 sind mit Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

13.4 Grünordnung auf privaten Grundstücken - Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen - Zweckbestimmung Parken - sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je 5 Pkw-Stellplätze ein standortgerechter, großer oder mittlerer Baum (Wuchsordnung 1 bis 2) mit einem Stammumfang von 18–20 cm bzw. 16–18 cm zu pflanzen. Pro Baum

ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m² freizuhalten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ sicherzustellen. Im Bereich der versiegelten Flächen ist ein überbaubares Baumsubstrat gemäß der FLL-Richtlinie vorzusehen. Versickerungsanlagen für die Entwässerung sind zulässig.

13.5 Grünordnung auf privaten Grundstücken - Gebäude

Dachbegrünung:

(1) Die Dächer der Gebäude in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sowie im Urbanen Gebiet sind mit einer **extensiven Dachbegrünung** zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und soweit erforderlich zu pflegen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Garagenanlagen sowie für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m². Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) oberhalb der extensiven Dachbegrünung sind zulässig.

(2) Die Vegetationstragschicht (Substratschicht) ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

(3) Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Attiken und technische Aufbauten sowie transparente Bedachungen von Nebenanlagen.

Fassadenbegrünung:

(1) Hochgaragen sind mit horizontaler oder vertikaler Fassadenbegrünung auszustatten. Dabei sind mindestens die drei längsten Fassadenseiten zu begrünen. Bei bodengebundener Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen müssen die erforderlichen Pflanzbeete dafür pro Pflanze mindestens 0,5 m² groß und mindestens 80 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

(2) Gemäß Festsetzung 5.4 Abs. 2 sind mindestens zwei vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden von Nebenanlagen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

13.6 Grünordnung in den Gemeinbedarfsflächen - Freiflächen

(1) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugänge sowie Spielplatzflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

(2) Pro angefangenen 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer (Wuchsordnung 2) oder kleiner (Wuchsordnung 3), standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 16-18 cm bzw. 14-16 cm, in Baumschulqualität nach FLL-Richtlinie, zu pflanzen. Spiel- und Sportflächen auf den Gemeinbedarfsflächen sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume nicht anzurechnen.

(3) Zusätzlich sind offene Pkw-Stellplätze mit Bäumen zu überstellen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je 5 Pkw-Stellplätze ein standortgerechter, großer oder mittlerer Baum (Wuchsordnung 1 bis 2) mit einem Stammumfang von 18-20 cm bzw. 16-18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m² freizuhalten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ sicherzustellen. Im Bereich der versiegelten Flächen ist ein überbaubares Baumsubstrat gemäß der FLL-Richtlinie vorzusehen. Versickerungsanlagen für die Entwässerung sind zulässig.

13.7 Grünordnung in den Gemeinbedarfsflächen – Gebäude

(1) Die Dächer der Gebäude sind mit einer **extensiven Dachbegrünung** zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und soweit erforderlich zu pflegen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen sowie für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m². Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) oberhalb der extensiven Dachbegrünung sind zulässig.

(2) Die Vegetationstragschicht (Substratschicht) ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

(3) Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Pausenbereiche, Attiken und technische Aufbauten. Ebenfalls ausgenommen sind transparente Bedachungen von Nebenanlagen.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(1) Kelleröffnungen wie z.B. Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen unterhalb des Bemessungswasserstandes sind wasserdicht umschlossen auszubilden.

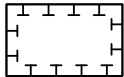
(2) Tiefgaragenabfahrten sind so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Lage von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15.1 Maßnahmen zum Flächenausgleich innerhalb des Plangebiets:

(1) Fläche A 01: Auf der Fläche A 01 (im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs) wird auf insgesamt 872 m² ($\cong$ 8.720 WP) ein artenreiches Extensivgrünland angelegt. Die Wiese ist durch Ansaat von standortgerechtem Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ herzustellen.

(2) Fläche A 02: Die Gesamtfläche wird parkartig gestaltet, durch ein Wegenetz durchzogen und mit den angrenzenden Bereichen verbunden. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Rahmen der Spielplatzgestaltung und Parknutzung ist zulässig. Auf einer oder mehreren Teilflächen von insgesamt 6.500 m² ($\cong$ 65.000 WP) wird als Ausgleich eine artenreiche Extensivwiese angelegt. Teilflächen sollten eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten und sofern möglich, eine Breite von 10 m sowie eine Länge von 100 m aufweisen. Die Wiese ist durch Ansaat von standortgerechtem Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ herzustellen.

15.2 Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Plangebietes:

(1) Die mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen V 3.1; V 3.2 und V 3.3 sind dauerhaft in ihrem Charakter als dichter Gehölzbestand zu erhalten. (gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 a BauGB)

(2) weitere Maßnahmen sind:

V 1: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind zusammenhängende Glasflächen von mehr als 6 m² wirksam gegen Vogelschlag zu sichern. (z.B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen und/oder Gestaltungen)

V 2: Die festgesetzten Maßnahmen V 2.1 und V 2.2 sind als Schwarzspechthöhlenbäume zu erhalten.

V 3: Es sind insgesamt 79 Fledermauskästen anzubringen:

- 3 Flachkästen in Bäumen mit Rindenspalten innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche V 3.1
- 25 seminaturliche Fledermauskästen (z.B. FH1500) innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche V 3.2

- 51 seminaturliche Fledermauskästen (z.B. FH1500) innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche V 3.3

Alternative Maßnahmen zum Schutz der Fledermaus sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

15.3 Maßnahmen zum Flächenausgleich außerhalb des Plangebiets:

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2026 und 2026/1, Gemarkung Unsernherrn, und Fl.-Nr. 4625/2, Gemarkung Ingolstadt, werden auf insgesamt 14.047 m² ($\approx$ 121.420 WP) artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, artenreiche Staudenfluren feuchter und nasser Standorte sowie naturnahe, mehrreihige Hecken angelegt. Die Wiese und Säume sind mittels umbruchloser Ansaat von standortgerechtem Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ herzustellen. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, autochthone Gehölze der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden.

Die Fläche A 03 erstreckt sich über die Flurnummern 4625/2 Gemarkung Ingolstadt; 2026/1, 2026 Gemarkung Unsernherrn. Dabei werden die Flächen 4625/2 und 2026/1 voll, jedoch nur Teilflächen mit 180 m² von Flurnummer 2026 Gemarkung Unsernherrn benötigt.

15.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebiets

(FCS-Maßnahmen)

Auf dem Flurstück (Flurnummer 117, Gemarkung Mühlhausen, Stadt Ingolstadt) sind habitataufwertende Maßnahmen für das Rebhuhn durch Aushagerung, Einsaat von Extensivgrünland und Anlage von Brachflächen auf einer Fläche von mindestens 1,5 ha umzusetzen. (gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

15.5 Verteilungsmaßstab

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleichsfordernis von 195.140 Wertpunkten (WP). Der Eingriff kann gem. § 9 Abs. 1a BauGB vollständig sowohl innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsflächen A 01 und A 02 als auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsfläche A 03 kompensiert werden.

insgesamt Ausgleichsbedarf	195.140 Wertpunkte
Auf Bauflächen entfallen	110.370 Wertpunkte
Auf Erschließungsflächen entfallen	84.770 Wertpunkte

16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO

1. Einfriedungen

Sofern nachfolgend keine Festsetzungen getroffen wurden, gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

Einfriedungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und des Urbanen Gebietes:

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Grünflächen sind nur mit einer vorgepflanzten Hecke, zurückgesetzt als blickoffene Zäune, mit einer maximalen Höhe von 1,6 m (inklusive Sockel bei Hochpaterre) zulässig. Der Höhenbezugspunkt für Einfriedungen ist das fertige

Gelände. Freibereiche der Kinderbetreuungseinrichtungen und Einfriedungen in den Innenhöfen sowie zu Nachbargrundstücken sind davon ausgenommen.

(2) Abweichend von Absatz 1 kann eine höhere Einfriedung als Einzelfall zugelassen werden, sofern diese als Absturzsicherung im Bereich der Hochparterre erforderlich sein sollte.

(3) Ausgenommen von Abs. 1 sind Einfriedungen im Urbanen Gebiet entlang der Planstraße A sowie im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung Platz, welche hier unzulässig sind.

(4) Ausgenommen von Abs. 1 sind die Baufelder WA 01, WA 03, WA 09 und WA 11 auf der Ostseite der Baukörper entlang der Planstraße B, ebenso wie Bereiche mit Baulinen in anderen Baufeldern. Hier sind Einfriedungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den angrenzenden Bauräumen unzulässig.

(5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 17 bis WA 22 sind bei Einfriedungen zur Durchlässigkeit für Kleintiere 10 cm Bodenfreiheit einzuhalten. Bei geschlossenen Einfriedungen sind je 10 m Lauflänge ein Durchlass mit einem Querschnitt von mindestens 20 x 10 cm (B x H) vorzusehen, pro Grundstück jedoch mindestens zwei Stück.

2. Werbeanlagen

In allen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen gilt:

(1) Werbeanlagen sind nur am Gebäude und am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig.

(2) Werbeanlagen sind ausschließlich parallel zur Fassadenfläche zulässig. Die Anbringung ist nur bis zur Mitte des 1. Obergeschosses zulässig. Außnahme: kann bei Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung 1 Werbeanlage auf der Fassadenfläche oberhalb des 1. Obergeschosses angeordnet werden.

(3) Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen, laufenden Schrift-, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(4) Fahnenmasten und Werbefahnen sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

(5) Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen eine Größe von 2 m², im Urbanen Gebiet eine Größe von 5 m² pro Anlage nicht überschreiten.

(6) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf höchstens 10 % der Fassadenfläche je Hausseite beschränkt.

3. Dachlandschaften, Dachform und Dachaufbauten

(1) Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Hochgaragen sind zwingend mit einem Flachdach abzuschließen. Flachdächer sind gemäß Festsetzung Nr. 13.5 zu begrünen.

(2) Nebengebäude, Garagen und Carports mit mehr als 10 m² Grundfläche sind ebenfalls nur mit Flachdach zulässig. Diese sind gemäß Festsetzung Nr. 13.5 zu begrünen.

(3) Dachaufbauten sowie alle dazugehörenden Bauteile und Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten. Ausnahmsweise davon abweichend können notwendige Treppenräume und Aufzugsschächte ohne den notwendigen Abstand von der Dachkante errichtet werden.

(4) Technische Dachaufbauten sind als bauliche Einheit zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Diese dürfen maximal 30 % der Dachfläche einnehmen. Von der Verpflichtung zur Einhausung sind ausgenommen Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

(5) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zwingend mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

In allen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen gilt:

- (1) Aufschüttungen sind nur zum höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig. Dies gilt nicht für Hochparterrelösungen gemäß 4.5 Abs. 2 der Festsetzungen.
- (2) Geländemodellierungen in geringfügigem Umfang, insbesondere zur zweckdienlichen Gestaltung von Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen, von Spielplätzen auf Baugrundstücken sowie öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Geländemodellierungen zur Verbesserung der Wuchsbedingungen für Bäume auf Tiefgaragen sind zulässig.
- (4) Geländemodellierungen zur barrierefreien Erschließung sind innerhalb der Baufelder zulässig.
- (5) Abgrabungen sind unzulässig.

III. Kennzeichnung

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Flurstück 681 Gemarkung Gerolfing wird innerhalb des Bebauungsplanes wie folgt gekennzeichnet (gemäß § 9 Absatz 5 BauGB): Die Fl.Nr. 681, Gemarkung Gerolfing ist als Altablagerung „Fort Hartmann“ „Eschenlohe“ in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) unter der Katasternummer 16100379 registriert. Eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen liegt vor.

IV. Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Bodendenkmal

Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmäler:

- D-1-7234-0053: Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7234-0041: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7234-0040: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7234-0912: Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Munitionsraum)
- D-11-7234-0374: Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Fort Hartmann)

Die Denkmäler werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Luftverkehr



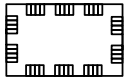
Umgrenzung der Flächen für Luftverkehr – An- und Abflugflächen Rettungshubschrauber



Hubschrauberlandeplatz

Das Plangebiet liegt im Baubeschränkungsbereich zum Start- und Landepunkt des Rettungshubschrauberplatzes. Gemäß §12 Abs. 3 LuftVG ist bei der Errichtung von Bauwerken und beim Aufstellen von Kränen in den in Abs. 3 genannten Abständen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

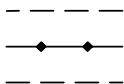
3. Schutzgebiete



kartiertes Biotop IN-1759

Das kartierte Biotop IN-1759 -Teilfläche 3 - unmittelbar an der Grenze zum Geltungsbereich, welches aus insgesamt 3 Teilflächen besteht, wird entsprechend nachrichtlich übernommen. Das Biotop ist als naturnahes Feldgehölz und mesiphiles naturnahes Gebüsch kartiert.

4. Versorgungsleitung mit Schutzstreifen



Hochspannungsleitungen mit Leitungsschutzstreifen

(1) Die vorhandene 110-kV-Freileitung Etiing-Zuchering (Bayernwerk Netz GmbH), mit einem Schutzstreifen von 35 m, welcher gemäß den Schutzvorschriften beidseits der Leitungsachse gilt, wird nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens ist mit Beschränkungen bei baulichen Anlagen und Bepflanzungen zu rechnen und zur Stellungnahme beim Leitungsbetreiber vorzulegen.

(2) Die vorhandene 110-kV- Freileitung Bahnstromleitung Nr. 491 (DB Netz AG), mit einem Schutzstreifen von 22 m, welcher gemäß den Schutzvorschriften beidseits bezogen auf die Leitungsachse gilt, wird nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens ist mit Beschränkungen bei baulichen Anlagen und Bepflanzungen zu rechnen.

V. Hinweise

1. Artenschutz

Allgemeiner Artenschutz

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. BnatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung umzusetzen:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2022, und das Fledermausgutachten „Ergebnisbericht Habitatbaumerfassung Dachsberg“ vom 27.04.2023 mit dem Ergänzungsbericht vom 20.09.2023 sind zu berücksichtigen.

H 1: Während des Baus der Erschließungsstraße im Norden des ehemaligen Biotops (IN-0061) sind verbleibende Strukturen durch einen Bauzaun zu sichern.

H 2: Das Befahren und Abstellen von Fahrzeugen und Baumaterialien außerhalb des zu errichtenden Bauzauns im Nordrand des ehemaligen Biotops (IN-0061) ist unzulässig.

H 3: Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen, Minderung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und Minderung der nächtlichen Lichtemissionen auf die angrenzende freie Landschaft sind für die Beleuchtung in den öffentlichen Grünflächen, den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel nach neuestem Stand der Technik (z.B. LED, Natriumdampflampen) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 2.700 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig geschlossen, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.

H 4: Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nördlich des ehemaligen Biotops (IN-0061) ist zum Schutz von Fledermäusen Straßenbeleuchtung unzulässig.

- H 5: Aus dem Eingriffsbereich der Straßenbauarbeiten sind Stammabschnitte mit Baumhöhlen zu bergen und senkrecht an verbleibenden Bäumen innerhalb des ehemaligen Biotops (IN-0061) zu befestigen. Ebenso sind Totholz und Stammfußhöhlen in das verbleibende Biotop zu überführen.
- H 7: Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen, die die Maßnahmen für den Artenschutz begleitet, überwacht und dokumentiert. Ein Jahr vor Maßnahmenbeginn ist zusätzlich eine fledermauskundliche Fachkraft hinzuzuziehen. Flugwege sind durch diese festzustellen und die Notwendigkeit von Querungshilfen ist zu beurteilen.
- H 8: Gehölzentfernungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen. Die Rodung von Gehölzen mit potentiellen Fledermausquartieren ist zwischen dem 01.10. und 31.10. durchzuführen. Die Fällungen müssen durch fledermauskundigen Fachkräfte begleitet werden.
- H 9: Die Entfernung des Oberbodens inklusive der Vegetationsdecke hat zwischen 15.08 und 15.04. zu erfolgen. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab 15.04.) erstreckt, ist durch entsprechende Maßnahmen in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen, dass sich auf dem Baufeld keine bodenbrütenden Vogelarten ansiedeln können. Hierfür können Vergrämnungsmaßnahmen ergriffen werden.

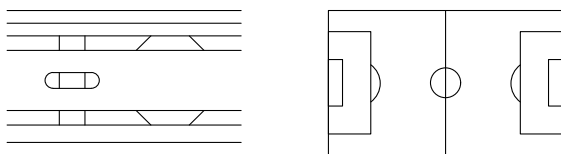
2. Vorsorgender Bodenschutz

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 den Grünflächen wieder einzubauen.

3. Keller / Bauwasserhaltung / Grundwasserabsenkung

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Abdichtungen sind im Regelfall nach DIN 18195 oder Bauweisen mit wasserundurchlässigem Beton erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei ca. 2,0 m und weniger unter Geländeoberkante. Hinsichtlich der Bauvorhaben mit Unterkellerung ist mit einem Austreten von Grundwasser zu rechnen. Zur Ermittlung des aktuellen Grundwasserstandes wird vor Beginn der Bautätigkeit ein Baggerschurf empfohlen. Sollte eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt, fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, zu stellen. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in den Kanal unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und die Einleitstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

4. Straßenplanung und Sportflächen



5. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sowie der Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der schweizerischen Vogelwarte Sempach sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

6. Baumschutz in Verbindung mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

Können im Einzelfall notwendige Schutzabstände zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht eingehalten werden, so sind in Abstimmung mit dem Gartenamt bei der Leitungsverlegung bereits entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen gemäß Merkblatt zu Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen einzubauen. Die Maßnahmen sind durch das beauftragte Planungsbüro mit Tiefbauamt und Gartenamt zu koordinieren.

7. Pflanzgebot

Auf die Möglichkeit zum Erlass eines Pflanzgebotes (Pflanz- und Maßnahmengebot) in Verbindung mit den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird hingewiesen.

Bei allen Pflanzungen ist die Einhaltung von Grenzabständen gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches von Artikel 47 und Artikel 48 zu beachten.

8. Lärmschutz

Für Anlagenlärm (z.B. Gaststätten, zulässige Gewerbebetriebe, Technische Anlagen wie z.B. Lüftungseinrichtungen) sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu beachten und werden im Genehmigungsverfahren zur Beurteilung und Prüfung herangezogen.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der innerhalb des Bebauungsplanes gelegene sowie durch angrenzende und umliegende Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind von der schutzbedürftigen Nutzung hinzunehmen.

Zur außerschulischen Nutzung der Sportflächen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Nutzungskonzept vorzulegen, das die schalltechnische Situation der benachbarten zulässigen Wohnnutzung betrachtet und gegebenenfalls zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Lärmschutzmaßnahmen vorsieht bzw. die Nutzung der Sportflächen entsprechend beschränkt.

9. Brandschutz

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN 14384 erfolgen.

Für den Objektschutz können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind ggf. Feuerwehzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007) sowie DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) vorzusehen und planerisch in Verbindung mit den Freiflächen darzustellen. Die Deckenbeschaffenheit von Tiefgaragen ist dabei besonders zu beachten.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

10. Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 – “Friedrichshofen Dachsberg” ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches in Teilbereichen die rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne Nr. 165 I – “Friedrichshofen – Mitte”, Nr. 173 B – “Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße”, Nr. 176 A – “Gebiet zwischen Hauptversorgungs Krankenhaus und Werdenfelser Straße” und Nr. 195 Ä I – “Friedrichshofen West”.

VI. Zeichnerische Darstellung



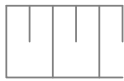
Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden



Grundstücksgrenze, vorhanden

z.B. 15/16

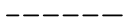
Flurnummer, vorhanden



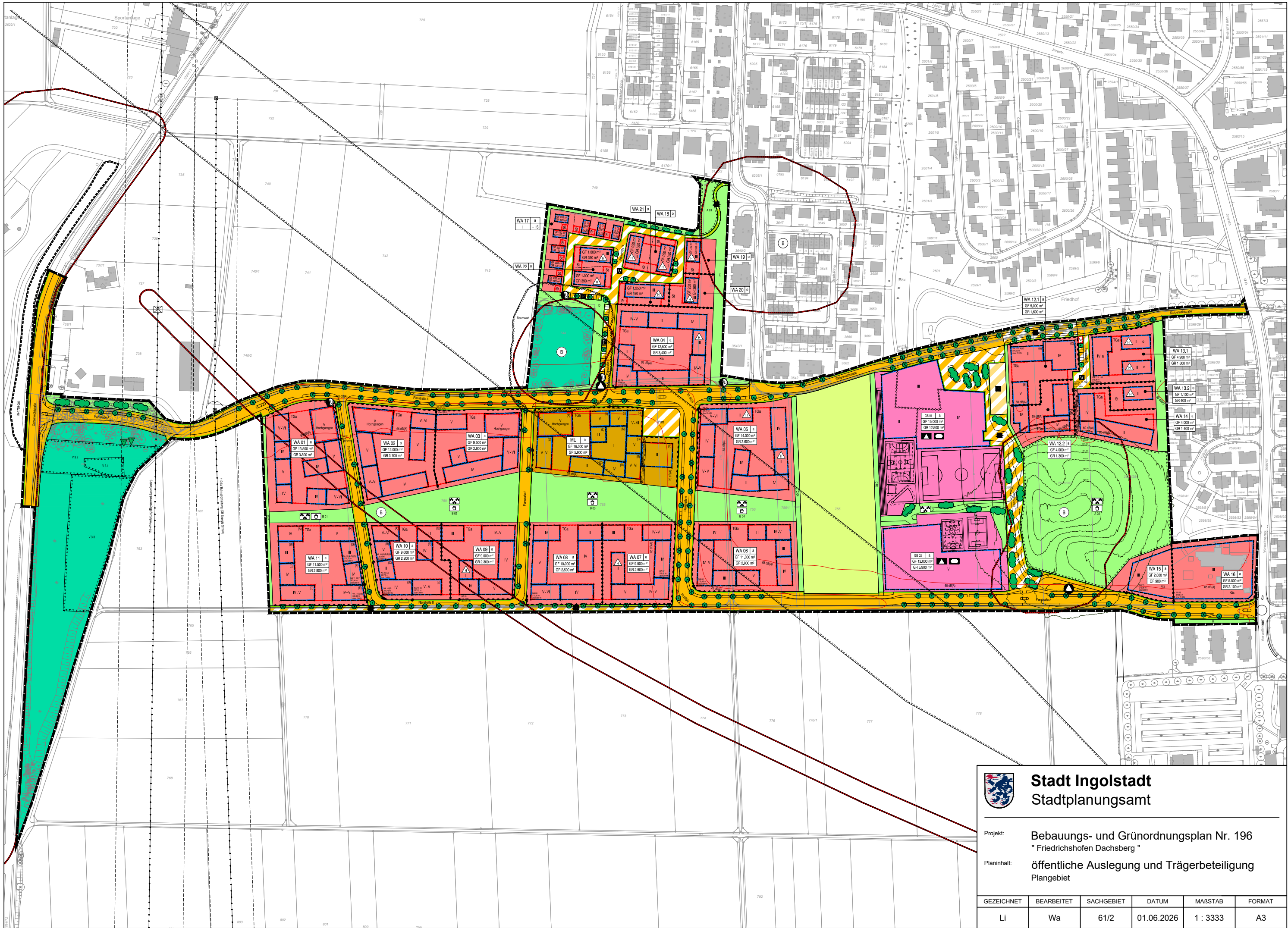
Böschung, vorhanden

z.B. 

Höhenlinie mit Maß in Meter (DHHN2016)



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



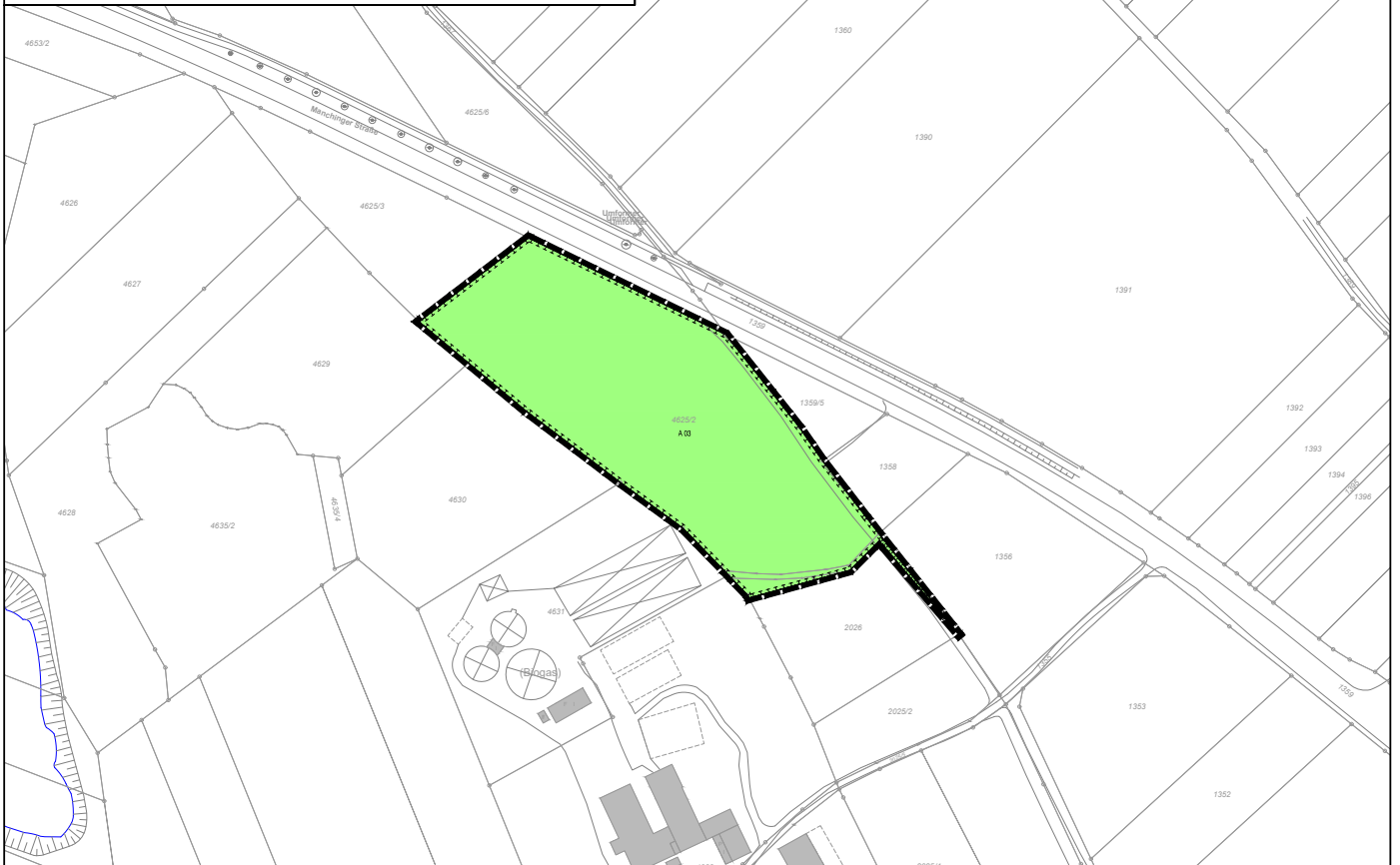
Stadt Ingolstadt Stadtplanungsamt

Projekt: **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196
"Friedrichshofen Dachsberg"**

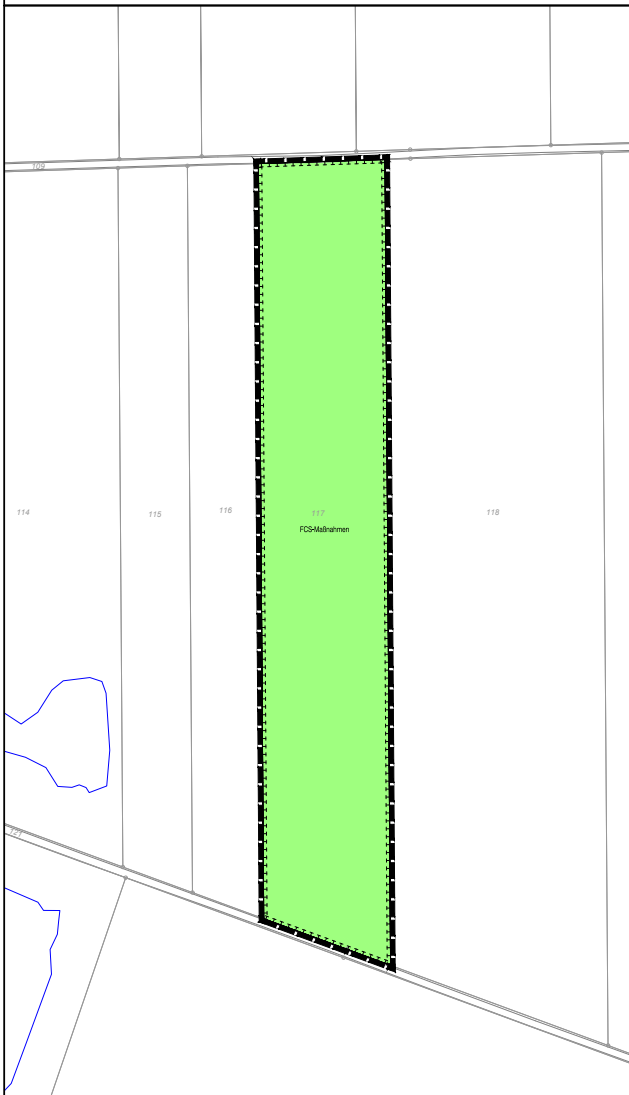
Planinhalt: **öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung
Plangebiet**

GEZEICHNET	BEARBEITET	SACHGEBIET	DATUM	MAßSTAB	FORMAT
Li	Wa	61/2	01.06.2026	1 : 3333	A3

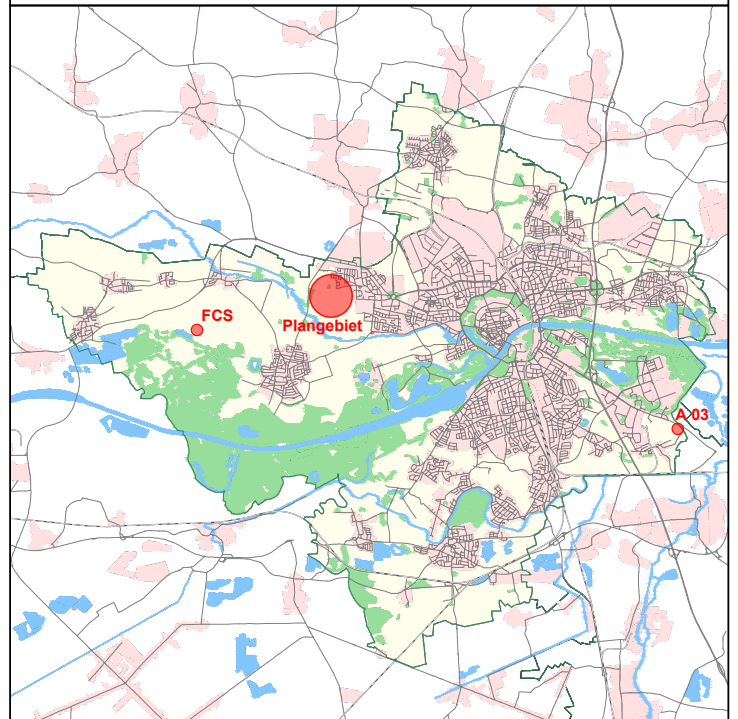
Flächenausgleich A 03



FCS-Maßnahme



Lage im Stadtgebiet | ohne Maßstab



Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt

Projekt: **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196**
"Friedrichshofen Dachsberg"

Planinhalt: **öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung**
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

GEZEICHNET	BEARBEITET	SACHGEBIET	DATUM	MAßSTAB	FORMAT
Li	Wa	61/2	01.06.2026	1 : 3333	A4