

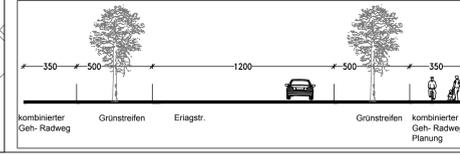
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 T - "IN-Campus"



Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauBG), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 00), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung:

A: Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungs- und Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Industriegebiet**
Gemäß § 9 BauNVO ist das Plangebiet als Industriegebiet festgesetzt
 - 2.2 Gewerbegebiet**
Gemäß § 8 BauNVO ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt
Vergrünungsstätten sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 2,4 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 festgesetzt.
3.1 Nutzungsschablone
maximale Gebäudehöhe
- oberer Bezugspunkt: OK Attkia
- unterer Bezugspunkt: siehe 3.2
abweichende Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Maße der Nutzung
- Höhenbezugspunkt**
Höhenbezugspunkt 364,4 m üNN Geländemodellierungen bis zu +/- 2,00m sind zulässig
- Baugrenze**
 - 5.1 Gestaltungsansätze für das Campus Gelände**
Erschließungsstraßen sind durch geeignete gründerische Maßnahmen zu gliedern.
Pflanzungen in den Übergangsbereichen zu den Flächen zur Entwicklung für Natur und Landschaft sollen sich in der Zusammenstellung an der empfohlenen Pflanzenliste (Auswahlliste C.11) orientieren.
Die Qualität des Außenraumes ist durch entsprechende Gliederung und Freiraumgestaltung zu gewährleisten. Materialwahl, Pflanzenverwendung und (insektenfreundliche) Beleuchtung haben sich dabei insbesondere an Gestaltungsansprüche für das Gesamtgebiet zu orientieren: attraktiver, hochwertiger Technologie-Campus mit Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität, Ökologie und Nachhaltigkeit
- vorgeschlagene Baumreihe**
ohne Festsetzung zu Standort
- vorgeschlagene Bereiche für Verkehrswege, Aufenthaltsflächen und offene Gebäudestrukturen**
- Ausgleichsflächen**
Kompensationsbedarf 8,0 ha
Kompensationsüberschuss 1,26 ha
- Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft**
Für die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen zur Optimierung der Lebensräume festgesetzt:
 - Kleinräumiger Wechsel des Reliefs durch Modellierung der derzeitigen Geländeoberfläche mit unterschiedlichem Substrat (sandig bis kiesig)
 - Schaffung eines Aufzugsgerinnes zur Aufnahme von unbelastetem Oberflächenwasser in Anlehnung des dort ursprünglich vorkommenden Altwasserlaufs oder - falls aus sanierungstechnischen Gründen nicht realisierbar - Anlegen eines trockenfallenden Kiesbette
 - Herausbildung entsprechender Geländeberühungen, ähnlich der fröher von der Donau im Verlauf der Geschiebeverlagerung entstandenen Brennen
 - Schaffung von Standorten für spontane Vegetationsentwicklung
 - Aufbringung von geeignetem Mulch (Heutritts) aus vergleichbaren Standorten im näheren Umfeld, z. B. Naturschutzgebiet Kälberschütt
 - Behutsame und vereinzelt Pflanzung von standortgerechten und autochthonen Solitärbäumen bzw. Gebüschgruppen zur Gliederung des Landschaftsraumes (Orientierung in Auswahlliste C.10)
 - Langfristige Sicherung der Offenhaltung der entsprechenden Lebensräume, vor allem der Mager- und Trockenrasen durch geeignete Pflege z. B. Beweidung
 - Pflege und Erhaltung der amtlich kartierten Biotope
 - Die inzwischen sanierte Karbonatschlammfläche (teilweise im Biotop IN0267-001) wird der Sukzession überlassen und eine Entwicklung von Trockenrasen auf Kalksuffragan angestrebt
 - Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung wird lediglich als Schotterflächen mit schütterer Gras-Krautpflanzung entwickelt.
- Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
Schemaschnitt bestehende Eriagstr.



6.2 bestehende Zaunanlage

- Bestandsfläche Kopfstation und Schutzstreifen
- Ferngasleitung Nr. 80 der OpenGrid Europe GmbH mit 8 m Schutzstreifen
- Fernwärmelung Option mit 7 m Schutzstreifen
- Ferngasleitung stillgelegt (Rückbau möglich)

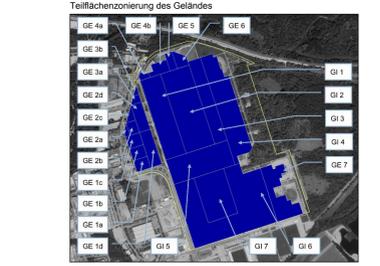
Das DIVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Ausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

8. Schallschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A Emissionskontingente LEK in dB(A) für den Tag (06.00 Uhr-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 Uhr-06.00 Uhr)

Teilfläche	Emissionskontingente L _{ex} tags und nachts in dB(A)	
	L _{ex} tags	L _{ex} nachts
GE 1a	66	51
GE 1b	64	49
GE 1c	65	50
GE 1d	66	51
GE 2a	65	50
GE 2b	64	49
GE 2c	65	50
GE 2d	64	49
GE 3a	65	50
GE 3b	67	52
GE 4a	59	44
GE 4b	62	47
GE 5	62	47
GE 6	62	47
GE 7	70	55
GI 1	65	50
GI 2	65	50
GI 3	66	51
GI 4	66	51
GI 5	65	50
GI 6	67	52
GI 7	66	51



Um den definierten Sektorenbezugspunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten (X: 4462343,00 / Y: 5401939,00) sind 12 Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente LEK nach Tabelle A um folgende Zusatzkontingente LEK zu erhöhen.

Abweichend von DIN 45691 werden die Zusatzkontingente mit einer Nachkommastelle angegeben.

Tabelle B Begrenzung der Richtungssektoren sowie Zusatzkontingente LEK zu dB für die Richtungssektoren zum Tag (06:00 Uhr-22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr-06:00 Uhr)

Bezeichnung	Sektorengrenzen	Zusatzkontingent	
		tags	L _{ex} in [dB]
Sektor 1	296,4°/337,6°	6,3	7,3
Sektor 2	290,1°/296,4°	0,0	0,0
Sektor 3	276,3°/290,1°	3,0	3,0
Sektor 4	274,6°/276,3°	2,0	2,0
Sektor 5	197,5°/274,6°	0,0	0,0
Sektor 6	184,5°/197,5°	4,0	1,5
Sektor 7	168,4°/184,5°	10,0	10,0
Sektor 8	148,3°/168,4°	7,0	7,0
Sektor 9	78,7°/148,3°	15,0	15,0
Sektor 10	28,1°/78,7°	10,0	10,0
Sektor 11	15,0°/28,1°	12,0	5,0
Sektor 12	337,6°/15,0°	0,0	0,0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k „LEK_j“ durch „LEK_j+LEK_{z,k}“ zu ersetzen ist.

Im Rahmen der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist die Summation der Immissionskontingente (über die Summation der Wirkungen aller Teilflächen welche dem Vorhabenträger zuzuschreiben sind) zulässig, sofern insgesamt die entsprechenden maximal zulässigen Immissionskontingente abgestimmt werden.

In Bezug auf die maßgebenden Immissionsorte ergeben sich für das Plangebiet insgesamt folgende Teilbeurteilungspegel:

Immissionsort	Teilbeurteilungspegel IN-Campus gesamt		Koordinatenbezug (GR)	
	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	x	y
Nördlicher Ortsteil des Stadtteils Niederfeld	48,1	33,1	4461655,76	539897,70
Gut Rosenwirth	59,4	44,4	4462489,48	540075,89
Südlicher Ortsteil des Stadtteils Mailing (Georg-Helm-Strasse)	47,1	32,1	4462578,63	5403482,66

Um die Einhaltung der maximal zulässigen Immissionskontingente sicher zu stellen ist als Basis für die schalltechnische Begleitung der Werksentwicklung am IN-Campus Gelände ein sogenanntes betriebliches Lärminformationssystem (BLIS) aufzubauen. Das BLIS basiert auf einer CadnaA-Daten des Schallsimulationsprogramms CadnaA der Firma DataKustik GmbH. In der Datei sind sämtliche schalltechnisch relevanten Daten (Gebäudedaten, IO, Gebäude, Schallquellen, Schalldämpfer etc.) in einem dreidimensionalen Berechnungsmodell zusammenzuführen. Das BLIS ist kontinuierlich entsprechend dem aktuellen Stand zu pflegen um zu jeder Zeit die prognostizierte Beurteilung der aktuellen Standortplanung sowie die Beurteilung von zukünftigen Veränderungen oder Erweiterungen zu ermöglichen.

Lärmpegelbereiche:
Aufgrund der verkehrlich bedingten Geräuschentwicklung auf das Plangebiet sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- entlang der bestehenden Eriagstraße (Bereich zwischen der Kreuzung Kälberschüttstraße und dem Beginn der neuen Eriagstraße) und der neu angelegten Eriagstraße die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV (gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) einzuhalten.
- Im Einwirkungsbereich der Knotenpunkte Kälberschüttstraße / neue Eriagstraße und Eriagstraße / Brunnstraße sind teilweise die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich V (gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) einzuhalten.

Die entsprechenden Bereiche sind im nachfolgenden Plan gekennzeichnet



Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Tabelle 6 bis 10, zu stellen. Dabei gilt: dass

- an Gebäudeseiten, die sich im Lärmpegelbereich IV befinden (in der Planzeichnung mit »LPB IV« gekennzeichnet), das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w} , res für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 35 dB sowie von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB betragen muss.
- an Gebäudeseiten, die sich im Lärmpegelbereich V befinden (in der Planzeichnung mit »LPB V« gekennzeichnet), das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w} , res für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 40 dB sowie von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 45 dB betragen muss.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

B: Kennzeichnung

- 1. Biotop der amtlichen Biotopkartierung**
Biotoptypen gemäß Kartieranleitung des Bayer. Landesamtes für Umwelt
- 2. Landschaftsschutzgebiet**
- 3. FFH-Gebiet**
- 4. Naturschutzgebiet**
- 5. Lebensraum- / Punktfund der Artenschutzkartierung**
- 6. Bestandsbecken**
(Nutzung/Rückbau möglich)
- 7. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten aufgrund der Vornutzung als Erdölraffinerie)**

C: Hinweise

- 1. Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung**
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
- 2. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenentlegungen sind nicht möglich. Drainagen Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rücklauf aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.
- 3. Bauwasserhaltung**
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.
Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.
- 4. Grundwasserhältnisse**
Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Kelleröffnungen sind oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuordnen.
- 5. Altlastenfläche**
Aufgrund der Vornutzung als Erdölraffinerie ist das gesamte Plangebiet mit Altlasten behaftet. Aus diesem Grund wurde durch die R&H Umwelt GmbH unter dem 22.01.2016 ein Sanierungsplan erstellt. Dieser wurde durch das Dokument "Zusammenfassung und Präzisierung des Sanierungsplanes" vom 01.04.2016 ergänzt. Dieser Sanierungsplan einschließlich des ergänzenden Dokuments ist Bestandteil des Bauplanverfahrens.
- 6. Kampfmittelrisiko**
Kampfmittel und Bombenblindgänger auf dem Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden, daher ist der Vorhabenträger im Zuge der Vorbereitung von Boden eingetragene Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittleräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.
- 7. Regenerative Energien**
Bei Neu- bzw. Umbau ist auf eine energieeffiziente Bauweise sowie ggf. die Verwendung regenerativer Energien besonders zu achten.
Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich.
- 8. Vorsorgender Bodenschutz**
Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.
- 9. Brandschutz**
Grundsätzlich ist die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.
- 10. Artenauswahlliste**
Großbäume:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Betula pendula - Hängebirke
Fraxinus ornus - Blümenesche
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Platanus in Sorten
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Salix alba - Silberweide
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
Fragaria ananassa - Erdbeere
Salix purpurea - Purpur-Weide
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Kleinkronige Bäume:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche
Wildrosen in Sorte
Sträucher:
Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea - Hartweige
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Haselnuß
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
Fragaria ananassa - Erdbeere
Salix purpurea - Purpur-Weide
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- 11. Bauschutzbereich**
Das höchste Gebäude (wenn >50m über Grund) im Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum VFR-Meldepunkt (Schiffverkehrs) November 2 mit einer Tag-Nachtkennzeichnung zu versehen. Eine Einzelfallbetrachtung nach §18a LuftVG ist notwendig, wenn Gebäude in den Flächen GI 5 und GE 5 eine Höhe von 42 m über Grund übersteigen.

D: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ingolstadt in Kraft.

Ingolstadt,
Dr. Lösel
Oberbürgermeister

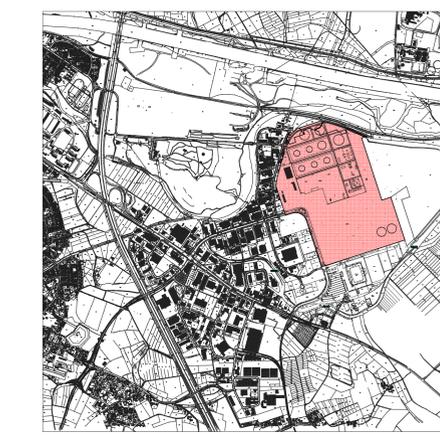
Verfahrensvermerke

- 1) Aufstellungsbeschluss:**
am: Nr.:
- 2) Bekanntmachung**
am: Nr.
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:**
vom: bis:
- 4) Bekanntmachung**
am: Nr.
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**
vom: bis:
- 6) Bekanntmachung**
am: Nr.
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB:**
vom: bis:
- 6b) Bekanntmachung:**
am: Nr.
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:**
am: Nr.
- 8) Bekanntmachung des Bauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB**
am: Nr.
- 9) Der Bauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.**

Ingolstadt,



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 177 T - "IN-Campus"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	GEZEICHNET	STATUS
	22.06.2015	von Spiesen	Zach-Matthau	Vorentwurf
	18.02.2016	von Spiesen	Zach-Matthau	Entwurf
	09.01.2017	von Spiesen	Zach-Matthau	Endfassung