

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBI. I S. 2193).
Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird - entsprechend den Überleitungsvorschriften aus §§ 233 Abs.1
und 245c Abs. 1 BauGB - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften getroffen.

n aus §§ 233 Abs.1 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBI. S. 523). 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBI. S. 604).

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schankund Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Anlagen f
ür kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Fläche für den Gemeinbedarf

(Anlagen zur Kinderbetreuung) Ab dem ersten Obergeschoss ist die Errichtung eines Schwesternwohnheimes bzw. von Apartments für Angestellte des Klinikums zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Aneinandergebaute Gebäude zählen als eine GR. Terrassen, Eingangstreppen o.ä. sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen. maximale Geschossfläche in m² GF z.B. 500 Bei der Gesamtgrundfläche (alle versiegelten Flächen, z.B. Tiefgaragen, Nebenanlagen) sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO einzuhalten (GRZ). Für die Berechnung der GF, GR und GRZ ist die Gesamtgrund-

maximale Grundfläche der Hauptgebäude GR z.B. 250

Die Geschossfläche des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Das Dachgeschoss darf zum Vollgeschoss werden. höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. III ◆ ◆ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen → Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten

offene Bauweise abweichende Bauweise Aneinandergebaute Gebäude in offener Bauweise können mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

D Einzel- und Doppelhäuser EM Mehrfamilienhäuser Hausgruppen

— — · — Baugrenze

— · · — Baulinie Eine Überschreitung der festgesetzten Bauräume durch untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte und Lüftungselemente für Tiefgaragen um bis zu 1,25 m, jedoch maximal bis zur Grundstücksgrenze, ist zulässig, sofern sie nicht als gebautes Volumen sichtbar werden und bündig mit der

Geländeoberfläche abschließen.

Einzelhäuser max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude (Doppelhaushälfte) max. 1 Wohneinheit pro Gebäude (Reihenhauseinheit) im WA 12 max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude, im Übrigen keine Beschränkung der Wohneinheiten

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist die Lage vorhandener Leitungen bei den Leitungsträgern abzufragen und notwendige Maßnahmen mit diesen abzustimmen.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- sowie Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt und

dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Notwendige Feuerwehrzu- und -umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach de Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Februar 2007 vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum

Höhenbezugspunkt

Höhe von der Fassade zurück zu setzen.

Flächen für Stellplätze

Flächen für Tiefgaragen

(Meter ü.N.N.) festgesetzt ist.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

10. Flächen für Versorgungsanlagen

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante

sofern im Plan kein Höhenbezugspunkt im Baufeld

Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der

Technische Aufbauten wie Aufzugsüberbauten und

0 m überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer

Lüftungsanlagen o.ä. dürfen die zulässige Wandhöhe um max.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des

§ 14 BauNVO) sind auf den ausgewiesenen Flächen sowie auf

dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 1,5 m breiten

Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche

und eines 3 m breiten Grundstücksstreifen zu öffentlichen

Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen

freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedunger

sowie Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen entlang der

Sefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1

straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von de

Auf die Besonderheiten im Nähebereich des Denkmals ist

besonders im WA 10 zu achten (siehe auch I.14 Denkmalpflege)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der

Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden

Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung nachzuweisen. Dies

gilt ebenso für die Anzahl und Anordnung von

Straßenverkehrsfläche, vorhanden

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, geplant

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, geplant

(verkehrsberuhigter Bereich)

Parkstreifen mit möglichen Baumstandorten

PR Fläche mit privaten Geh- und Fahrtrechten

versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

Hauptwasserleitung

- Entwässerungskanal

Gashochdruckleitung

freizuhalten

GWM) Grundwassermessstelle

Straßenbau ist zu berücksichtigen.

Trafostation, geplant

(Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR)

(Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR)

(Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH)

the balance in the balance is the b

Schutzstreifen mit öffentlichem Leitungsrecht,

Telekommunikationsverteilerstation, geplant

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch

unterzubringen. Grünflächen sind von Leitungstrassen

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische

Leitungen und Kanäle" sowie das Merkblatt über

"Baumstandorte und unterirdische Ver- und

Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunalei

Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf

▲ Ein- und Ausfahrten

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit

Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nich

2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) im WA10 und WA12

grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur

Grünstreifen sowie zur freien Landschaft zulässig.

öffentlichen Verkehrsfläche. Für sie gilt II. Nr. 4.

Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika.

Grünfläche, öffentlich (mit vorgeschlagenen Wegeverbindungen) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume, bestehend Bäume, bestehend (nicht vermessen)

Bäume, vorgeschlagen (Lage variabel) Gehölzpflanzung, bestehend Gehözpflanzung, bestehend (nicht vermessen) Gehözpflanzung, vorgeschlagen (Lage variabel)

Kinderspielplatz

12. Artenschutz und Ausgleichsflächen

Als Kompensationsmaßnahme zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraum der geschützter Vogelart Feldlerche (Alsuda arvensis) sind im näheren Umfeld des Plangebiets Flächen bereitzustellen, die als Bruthabitat geeignet sind (Ackerbrachen, Lerchenfenster, o.ä.). Das Kompensationskonzept wird in Abstimmung mit der Unterer Naturschutzbehörde wie folgt definiert: Sowohl auf der im Süder des Plangebiets verorteten Ausgleichsfläche als auch auf allen anderen dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen außerhalb des Umgriffs werden Rohbodenstandorte ähnlich eines Lerchenfensters hergestellt. Hierfür werden ca. 20 Quadratmeter große Rohbodenstandorte mit einer niedrigen schützenden Heckenpflanzung umgeben, die an einzelner Stellen unterbrochen ist, um den Einflug der Vögel optimal zu Für den künftigen Unterhalt ist dabei zwingend die Vorgabe zu beachten, dass die Rohbodenstandorte langfristig offen gehalter und die notwendigen Pflegemaßnahmen auf den Brutzyklus der Feldlerche abgestimmt werden.

Der Lebensraumverlust durch die im Norden zu rodende Heckenstruktur ist vor dem Beginn der Baumaßnahme im erforderliche Umfang für den Ausgleich wird auf Grundlage der "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischer Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Der Ausgleich wird gemäß Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde direkt innerhalb des Baugebiets geschaffen Dafür werden auf der südlich gelegenen Ausgleichsfläche entlang der Ränder im Übergang zur freien Landschaft freiwachsende Heckenpflanzungen mit fruchtbildenden, autochthonen Gehölzen angelegt, die den verloren gehender Brut-, Lebens- und Nahrungsraum für Kleinsäuger und Vögel künftig langfristig ersetzen sollen. Gleichzeitig dienen diese Pflanzungen der Eingrünung des Baugebiets. Der Pflanztermin ist vor Beginn der Hecken-Rodung kurzfristig in der nächst möglichen Pflanzperiode anzusetzen. Hierfür ist zunächst das Gelände in diesem Planbereich bis zu diesem Zeitpunkt auf geplante Endhöhe des Baugebiets anzufüllen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

. Sämtliche Straßenleuchten sind mit Leuchtmitteln auszustatten, die ein für nachtaktive Insekten nicht attraktives Lichtspektrum ausstrahlen. 2. Während der Bautätigkeiten sind die im Geltungsbereich bestehenden Gehölze fachgerecht durch einen Bauzaun zu

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen sowie die weitere Entwicklung der Kompensationsflächen sind durch die Untere Naturschutzbehörde regelmäßig mittels eines Monitorings überwachen zu lassen.

Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 15.557 m² werden wie folgt nachgewiesen: 3.765 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

Entwicklung einer extensiven Wiese mit Gehölzpflanzungen und Rohbodenstandorten 11.792 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes

Anlage einer extensiven Wiese mit

	G		anrechenbar: 1.671 m²	Gehölzpflanzungen und Rohbodenstandorten
В	Gerolfing	3407	3.237 m² anrechenbar: 3.237 m²	Anlage einer extensiven Wiese mit Gehölzpflanzungen und Rohbodenstandorten
С	Ingolstadt	6370	1.700 m² anrechenbar: 1.700 m²	Anlage einer extensiven Wiese mit Gehölzpflanzungen und Rohbodenstandorten
D	Ingolstadt	6371	1.700 m² anrechenbar: 1.700 m²	Anlage einer extensiven Wiese mit Gehölzpflanzungen und Rohbodenstandorten
E	Ingolstadt	6496	1.729 m² anrechenbar: 1.729 m²	Anlage einer extensiven Wiese mit Gehölzpflanzungen und Rohbodenstandorten
F	Ingolstadt	6525	1.755 m² anrechenbar: 1.755 m²	Anlage einer extensiven Wiese mit Gehölzpflanzungen und Rohbodenstandorten

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 15.557 m² teilt sich

11.979 m² Wohnbauflächen Verkehrsflächen 3.578 m²

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen,

Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Holz Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt. Die Außenbauteile der Wohnhäuser sind so zu dimensionieren dass die anzustrebenden Innenpegel in Anlehnung an VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Bei einzelnen Schallereignissen ist die Einhaltung der Spitzenpegelkriterien in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erforderlich. Diese Anforderungen werden eingehalten, wenn der Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer, Wohnküchen) bei Hubschrauberüberflügen maximal 35 dB(A) Die Ausführung der Außenbauteile ist Gegenstand des

Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern mit Beschreibung:

Baudenkmal Bezeichnung D1-61-000-540: Gutshof, Wohnhaus (Nr. 1), zweigeschossig mit Walmdach, um 1800 erbaut, nach Mitte des 20. Jh. äußerlich stark vereinfacht; neues Wohnhaus (Nr. 2), zweigeschossig mit Krüppelwalmdach, 1919 erbaut, modernisiert; dreiflügelige Ökonomiegebäude, 19. Und 20. Jh., westlich von Nr. 1 Satteldachbau mit preußischem anschließend Getreidelager, quer dazu Kuhstall, Satteldachbau mit fünfjochigem böhmischem Kappengewölbe a Natursteinsäulen, in Hofmitte Getreidelager, Satteldachbau mit weitem Dachüberstand, westlich von Nr. 2 Scheune und



archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Bodeneingriffen jeder Art und für die Freigabe zur Bebauung die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich und im Einzelfall mit der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes fi Denkmalpflege abzustimmen. Diese ist rechtzeitig vor

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit

im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt. Für jede Art von Veränderungen an Baudenkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige- und Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen

Baugenehmigungsverfahrens.

Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden

Baudenkmäker/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Umgrenzung von Einzeldenkmälern (Baudenkmäler) Kappengewölbe, ehem. Pferde- und Schweinestall und

Getreidelager, Satteldachbau mit Durchfahrt. Bodendenkmal Bezeichnung D-1-7234-0052: Straße der römischen Kaiserzeit

Bodendenkmal Bezeichnung D-1-7234-0044: Siedlung vermutlich der Bronze- und Eisenzeit sowie der römischen

die Höhenvorgaben des Tiefbauamtes zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Höhen der angrenzenden Grünflächen zwingend zu beachten. Sollten sich Niveauunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücke auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplanumgriffs als auch zu den angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Ausgenommen davon sind notwendige Geländeanhebungen zum Zwecke der Versickerung südlich von WA5/WA6/WA7 um ca. 1,5 - 2,0 m auf ein Niveau von voraussichtlich 374 m ü.N.N. Diese sind im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin abzuböschen.

Sollten in Einzelfällen Stützmauern, Auffüllungen über das festgesetzte Maß oder Abgrabungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

6. <u>Hydrogeologische Festsetzungen</u>

Alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstigen Bauwerksöffnungen) die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, sind wasserdicht umschlossen auszubilden. Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in wasserundurchlässigem Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen

15. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

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

1. Bauliche Gestaltung

Es sind drei aneinandergebaute Baukörper pro Wohnfeld anzuordnen. Zwischen den Baukörpern ist ein vertikaler Versatz von mind. 5 m vorzusehen.

Es sind zwei aneinandergebaute Baukörper pro Wohnfeld anzuordnen. Zwischen den Baukörpern ist ein vertikaler Versatz von mind. 5 m vorzusehen.

WA 1 - 9 und WA 11 - 13 Es sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Däche bis maximal 7° Dachneigung, die hinter der Attika nicht sichtba werden, zulässig.

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer bis maximal 42° Dachneigung zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Sebäudelängsrichtung angeordnet werden. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Es sind rote bis rotbraune nicht engobierte Dacheindeckungen Die Verwendung von Metalldächern (z.B. Kupfer-, Zink- oder Bleibedachungen) ist nicht zulässig.

In allen Baufeldern sind die Flachdächer oder flachgeneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude, sowie Tiefgaragenabfahrten, zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mi strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-

Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Bei Ausnutzung der im Plan festgesetzten Bauräume sind geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig. Höhenkote von ca. 371,00 m ü.N.N. (im Süden) bis ca. 373,50 m ü.N.N. (im Norden).

mit sockellosen transparenten Metallzäunen (Maschendraht, Stabgittermatten ohne Einflechtungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind davon abweichend Einfriedungen als transparente Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m und ohne durchgehenden Sockel zulässig. Zwischen privaten Grundstücken kann im Bereich von Terrassen

die Einfriedung auf maximal 5,00 m Länge auf maximal 2,00 m

Höhe errichtet werden (Sichtschutz).

Einfriedungen sind in Form von Schnitthecken aus Laubhölzern

5. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen Straßenhinterkanten zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Als Auffüllmaterial darf nur ursprünglicher Erdaushub oder unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke sind unzulässig. Bei Geländeveränderungen oder der Festlegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind

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 Grünflächen

Mit den Leitungsträgern sind von Seiten des Bauherren frühzeitig erschließungsbezogene Angelegenheiten wie z.B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, zusätzliche Blindanschlüsse sowie die Lage von Bestandsleitungen zu klären.

sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

und die neue Bebauung ist die Ausführung erschütterungsarmer Vasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauantrages.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude

ıllgemein anerkannten Regeln der Technik soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. falls im Einzelfall die Einleitung von Niederschlagswasser in len Kanal unvermeidbar ist, sind bei der Planung de Grundstücksentwässerung die dementsprechenden DIN-Normen und DWA Merk- und Arbeitsblätter in der jeweils gültigen assung zu beachten. Die Einleitungsmengen sind im Hinblick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanals mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzustimmen.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Versickerungsfähigkeit können in den Baugrundgutachten der Firma Kargl beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Weiterführende Informationen bezüglich Rückstau, Dichtigkeitsnachweis, Grundstücksanschlüsse könn bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Weiterführende Informationen bezüglich Versickerung, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für den südlichen Teil des Plangebiets bei ca. 370,80 m ü.N.N.; für den nördlichen Teil steigen die Grundwasserstände bis auf ca. 373,00 m ü.N.N. an. Die Grundwasserflurabstände liegen entsprechend bei ca. 1,20 m im südlichen und ca. 4,50 - 5,00 m im nördlichen Plangebiet. Bei ca. 10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um ca. 0,5 m auf Flurabstände von bis zu ca. 1,0 m im südlichen und bis ca. 4,0 m im nördlichen Teil und damit auf eine

Weiterführende Informationen bezüglich Bemessungswasserständen, etc. können bei den Ingolstädter

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Weiterführende Informationen bezüglich Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation können

Eventuell vorhandene Drainagesammler und Drainageleitungen sind an den angrenzenden Grünflächen abzukoppeln und in einem Schacht zusammenzufassen. Die Funktionsfähigkeit des Systems darf nicht

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der

feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehrzu- und -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" vorzusehen. Die Richtlinie einschließlich der dazu gehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten. Mögliche Tiefgaragenabfahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für

Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im

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

Nach derzeitigen Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssysten (ABuDIS) sind im Planungsumgriff keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel aufgedeckt werden, sind umgehend das Umweltamt Ingolstadt, das Wasserwirtschaftsamt bzw. die Polizei (Kampfmittel) zu informieren.

10.Erschließungsbezogene Angelegenheiten der Leitungsträger

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, orgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen

Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den

Einzelheiten zu den Baugrundverhältnissen und zur optionale Querungshilfe

Baukörper, vorhanden

Baukörper, vorgeschlagen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Grundstücksgrenzen, aufzuheben

----- Grundstücksgrenzen, geplant

z.B. 3123/10 Flurstücksnummern, vorhanden

Böschung, vorhanden

geplante Maße in Metern

IV. Zeichnerische Darstellung

optionale Straßenverengung und Querungshilfe

Tiefgaragenabfahrt, vorgeschlagen Nutzungsschablone

NW 30-7.4, 30-7.5 und 31-7.25

Art der baulichen
Nutzung mit Nummer
Bauweise max. Grundfläche der max. Geschossfläche Hauptgebäude Zahl der Vollgeschosse

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

rtengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Stand Mai 2016 Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkei

§ 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2018 mit 02.10.2018 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Ingolstadt,

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 107 H wurde mit Begründung gemäß

Dr. Christian Lösel Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H im Bereich "Am Samhof"

Dr. Christian Lösel

Ingolstadt,

Ingolstadt,

Oberbürgermeister

Ingolstadt,

Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein

Dr. Christian Lösel

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstad gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlicher Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Dr. Christian Lösel Oberbürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 107 H "Am Samhof"

