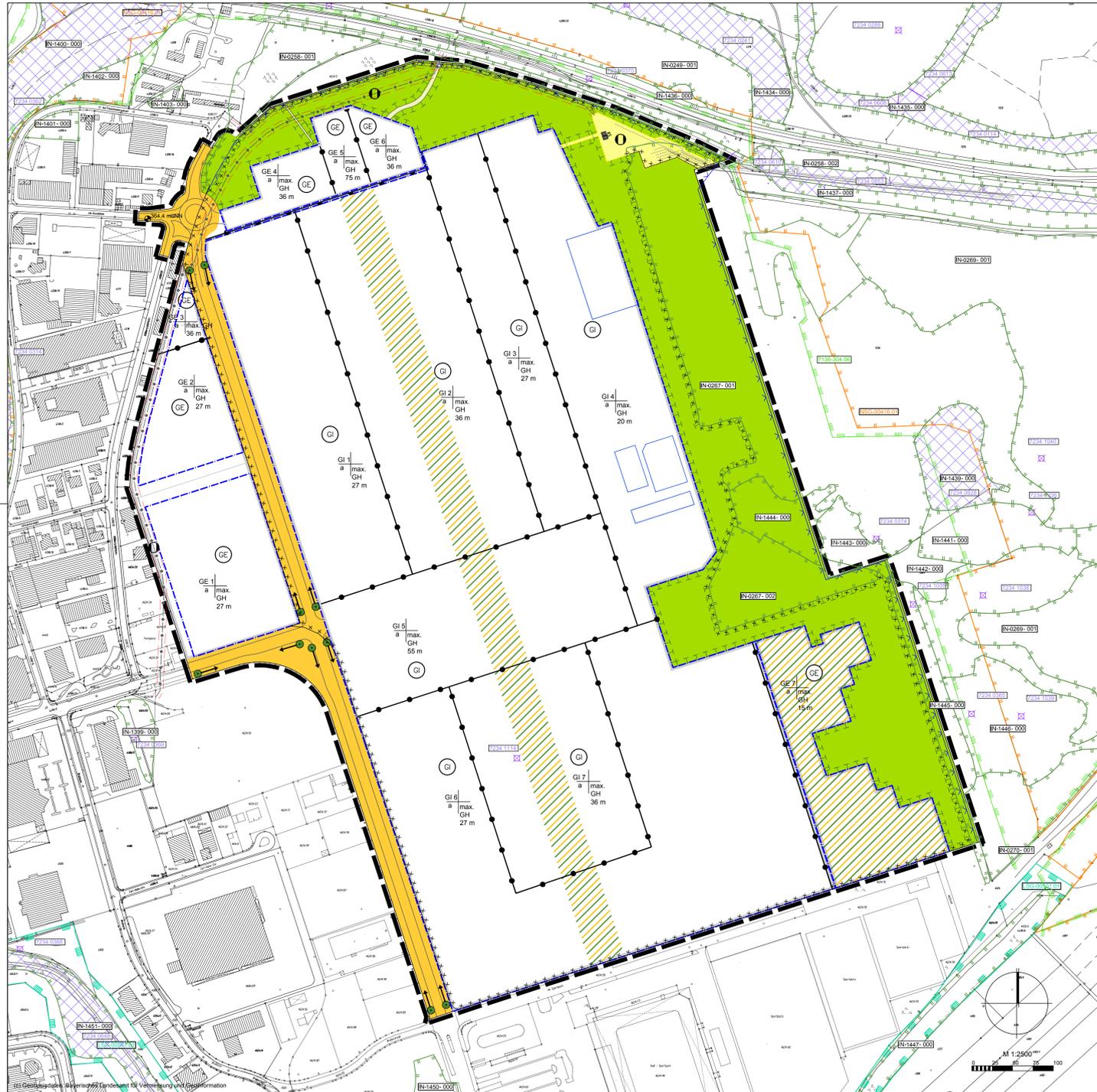


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 T - "IN-Campus"



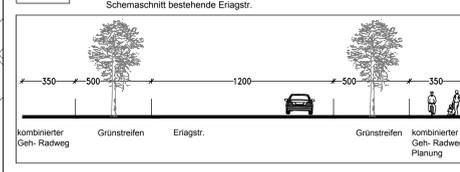
Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauBG), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanHV 90), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung:

## A: Festsetzungen

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungs- und Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
  - Industriegebiet**  
Gemäß § 9 BauNVO ist das Plangebiet als Industriegebiet festgesetzt
  - Gewerbegebiet**  
Gemäß § 9 BauNVO ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf 2,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 festgesetzt.
  - Nutzungsschablonen**  
maximale Gebäudehöhe  
- oberer Bezugspunkt: OK Atika  
- unterer Bezugspunkt: siehe 3.2  
  
abweichende Bauweise  
  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Maße der Nutzung
  - Höhenbezugspunkt**  
Höhenbezugspunkt 364,4 müNN Geländemodellierungen bis zu +/- 2,00m sind zulässig
  - Baugrenze**
  - Grünflächen**
    - 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 am Gestaltungsanspruch für das Gesamtgelände 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**
- 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 leigig)
  - Schaffung eines Abflusses zur Aufnahme von unbelastetem Oberflächenwasser in Anlehnung des dort ursprünglich vorkommenden Altwasserlaufs oder - falls aus sanierungstechnischen Gründen nicht realisierbar - Anlegen eines trockenfallenden Kiesbetts
  - Herausbildung entsprechender Geländeoberhöhen, ähnlich der früher von der Donau im Vorfeld der Gießschleife entstandenen Bänken
  - Schaffung von Standorten für spontane Vegetationsentwicklung
  - Aufbringung von geeignetem Mähgut (Heudrusch) aus vergleichbaren Standorten im näheren Umfeld, z. B. Naturschutzgebiet Kälberschütt
  - Behutsame und verzeitliche Pflanzung von standortgerechten und autochthonen Solitäräumen bzw. Gebüschgruppen zur Gliederung des Landschaftsraumes (Orientierung in Auswahlliste C.11)
  - 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 Kalkschotter angestrebt
  - Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung wird lediglich als Schotterflächen mit schütterer Gras-Krautpflanzung entwickelt.

## 6. Verkehrsflächen

### 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche



## 6.2 bestehende Zuananlage

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

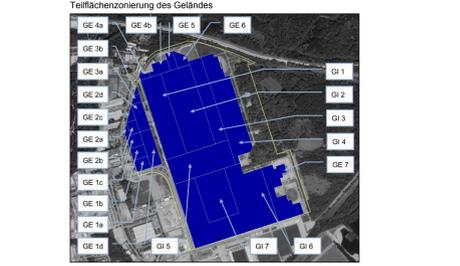
Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.

## 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 <sub>eq</sub> tags und nachts in dB(A)	
	L <sub>eq</sub> tags	L <sub>eq</sub> 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	69	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: 4662343,00 / Y: 5401939,00) sind 12 Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente LEK nach Tabelle A um folgende Zusatzkontingente LEK erhöhen.

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

Tabelle B Begrenzung der Richtungssektoren sowie Zusatzkontingente LEK, aus in dB für die Richtungssektoren zur Tag- (06:00 Uhr-22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr-06:00 Uhr)

Bezeichnung	Sektorengrenzen	Zusatzkontingent	
		tags	nachts
Sektor 1	295,4° / 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 Immissionsort j im Richtungssektor k „LEK<sub>j</sub>“ durch „LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>z</sub>“ 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 Vorhabensträger zuzuschreiben sind) zulässig, sofern insgesamt die entsprechenden maximal zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

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

Immissionsort	Teilbereichspegel (W-Campus gesamt)		Koordinatenbezug (GH)	
	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	x	y
Nördlicher Ortsrand des Stadtteils Niederfeld	48,1	33,1	4461055,76	539897,70
Gau Rosenwirth	59,4	44,4	4462489,48	540075,59
Südlicher Ortsrand des Stadtteils Mailing (Geh-/Radweg: Straße)	47,1	32,1	4462576,63	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 (Geländedaten, IO, Gebäudefläche, Schallquellen, Schalldämpfer etc.) in einem dreidimensionalen Berechnungsmodell zusammenzuführen. Das BLIS ist kontinuierlich entsprechend dem aktuellen Stand zu pflegen um zu jeder Zeit die prognostische Beurteilung der aktuellen Standortplanung sowie die Beurteilung von zukünftigen Veränderungen oder Erweiterungen zu ermöglichen.

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

- entlang der bestehenden Erigstraße (Bereich zwischen der Kreuzung Kälberschüttstraße und dem Beginn der neuen Erigstraße) und der neu angelegten Erigstraße 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 Erigstraße und Erigstraße / Brunnenstraße 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



## Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind an den Gebäudeseiten, die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen liegen, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dach) ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Tabelle B 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 erf. R<sub>w</sub> 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 erf. R<sub>w</sub> 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. Ausnahmen 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

- Biotope der amtlichen Biotopkartierung**  
Biotypen gemäß Kartieranleitung des Bayer. Landesamtes für Umwelt
- Landschaftsschutzgebiet**
- FFH-Gebiet**
- Naturschutzgebiet**
- Lebensraum- / Punktfund der Artenschutzkartierung**
- Bestandsbecken**  
(Nutzung/Rückbau möglich)
- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten aufgrund der Vornutzung als Erdbräunerie)**

## C: Hinweise

- Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung**  
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserundurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**  
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenanschlüsse sind nicht möglich. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückbau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.
- 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 Erhebung des Grundwassers 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.
- Grundwasserhältnisse**  
Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Kellerröffnungen sind oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuzordern.
- Altlastenfläche**  
Aufgrund der Vornutzung als Erdbräunerie 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, der durch ein ergänzendes Dokument präzisiert wurde. Dieser Sanierungsplan einschließlich des ergänzenden Dokuments ist Bestandteil des Bauleitungsverfahrens.
- Kampfmittelrisiko**  
Kampfmittel und Bombenblindgänger auf dem Plangebiet können nicht ausgeschossen werden, daher ist der Vorhabensträger im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondernierung verpflichtet.
- 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.
- vorsorgender Bodenschutz**  
Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.
- Brandschutz**  
Grundsätzlich ist die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.
- Artenauswahlhilfe**  
Großbäume:  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Betula pendula - Hängebirke  
Kleinkronige Bäume:  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus padus - Traubeneiche  
Wildrosen in Sorten  
Straucher:  
Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze  
Cornus sanguinea - Harttriegel  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Prunus spinosa - Schlehe  
Cornus avellana - Haselnuß  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn  
Frangula alnus - Faulbaum  
Salix purpurea - Purpur-Weide  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rosa canina - Hund-Rose  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## D: Inkrafttreten

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

Ingolstadt, .....  
Dr. Losel  
Oberbürgermeister

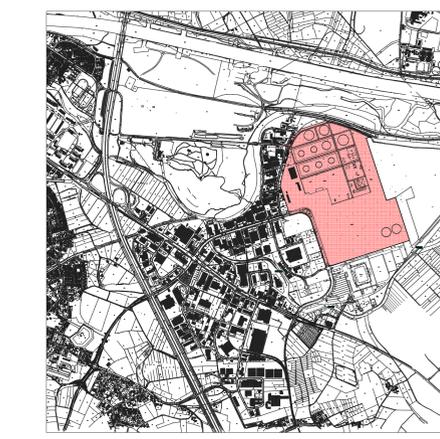
## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:**  
am: ..... Nr.: .....
- Bekanntmachung**  
am: ..... Nr. ....
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:**  
vom: ..... bis .....
- Bekanntmachung**  
am: ..... Nr. ....
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**  
vom: ..... bis .....
- Bekanntmachung**  
am: ..... Nr. ....
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:**  
vom: ..... bis .....
- Bekanntmachung:**  
am: ..... Nr. ....
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:**  
am: ..... Nr. ....
- Bekanntmachung des Bauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB**  
am: ..... Nr. ....
- Der Bebauungsplan 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 Mathieu	Vorwurf
	18.02.2016	von Spiesen	Zach Mathieu	Entwurf