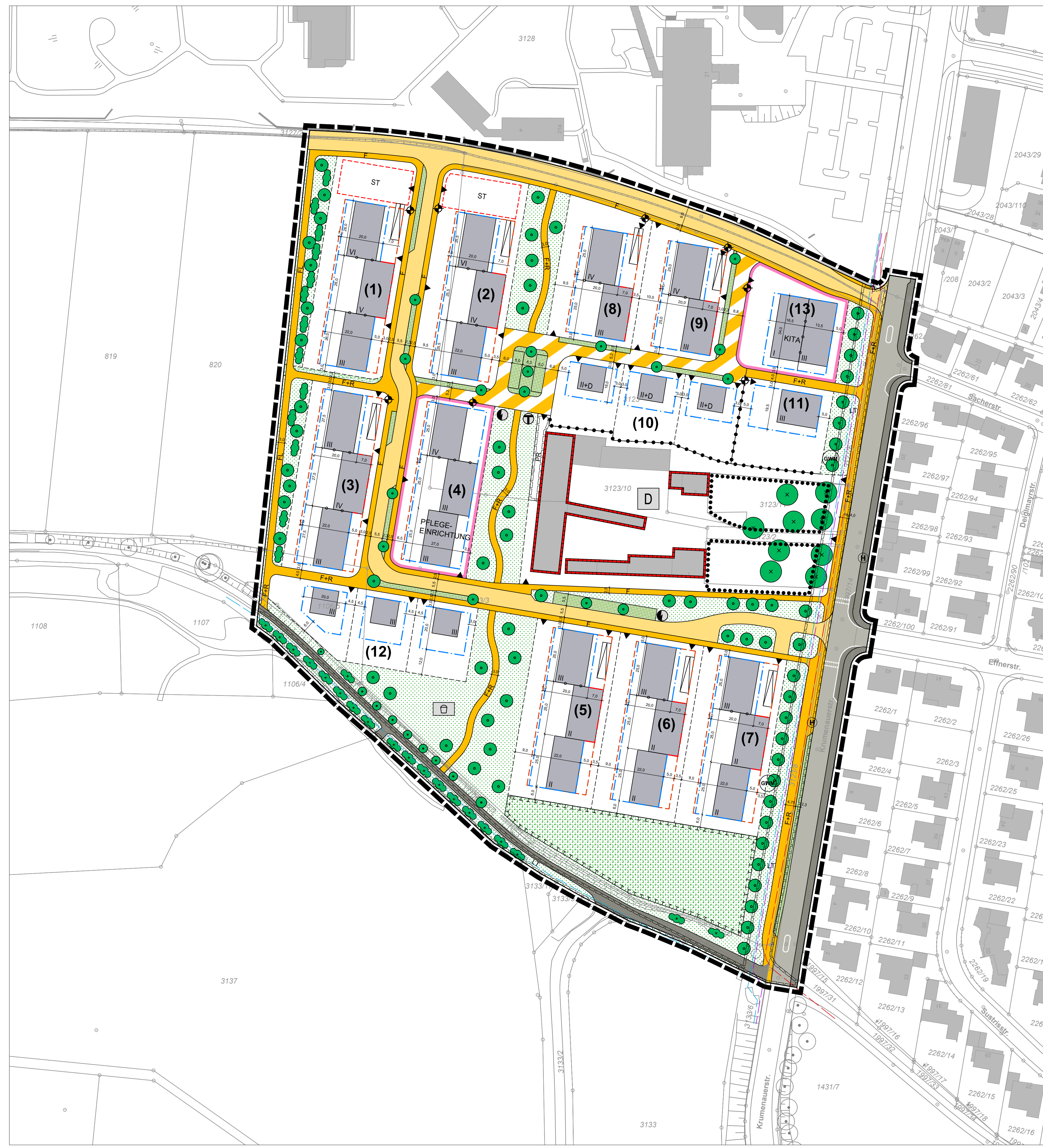
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H - " Am Samhof "



WA	(1)
GR 1.100	GF 4.700
III - VI	a EM

WA	(2)
GR 1.100	GF 4.500
III - VI	a EM

WA	(3)
GR 1.200	GF 3.700
III - IV	a EM

GB	(4)
GR 1.100	GF 3.500
III - IV	a EM

WA	(5) (6) (7)
GR 1.100	GF 2.400
II - III	a EM / H

WA	(8) (9)
GR 800	GF 2.500
III - IV	a EM

WA	(10)
GR 250	GF 700
II + D	o ED

WA	(11)
GR 300	GF 850
III	o EM

WA	(12)
GR 250	GF 700
III	o EM

WA	(13)
GR 850	GF 1.600
I - III	o

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
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 § 4 des durch Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im WA sind zulässig:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Baufeld 3 bis 13 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im Baufeld 1 und 2 sind ausnahmsweise die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe auf maximal 50% der Geschossfläche des jeweiligen Baufeldes zulässig, sofern die Wohnruhe nicht gefährdet wird und die Erschließung nicht über den verkehrsberuhigten Bereich erfolgt.
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

(13) Fläche für den Gemeinbedarf (Anlagen zur Kinderbetreuung- KITA)

Ab dem ersten Obergeschoss ist die Errichtung eines Schwesternwohnheimes bzw. von Apartments für Angestellte des Klinikums zulässig

(4) Fläche für den Gemeinbedarf (Pflegeeinrichtung)

2. Maß der baulichen Nutzung

maximale Grundfläche der Hauptgebäude in m² **GR** z.B. 250

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 Gesamtgrundstücksgröße des Wohnfeldes maßgebend.

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 Nutzung

○—○—○ Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten

3. Bauweise

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise Aneinandergebaute Gebäude in offener Bauweise können mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.
ED	Einzel- und Doppelhäuser
EM	Mehrfamilienhäuser
H	Hausgruppen

4. Überbaubare Grundstücksflächen

—·—·— 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.

5. Wohneinheiten

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

6. Wandhöhe

Wandhöhe	bei II + D	max. 6,50 m
	bei II	max. 6,50 m
	bei III	max. 9,50 m
	bei IV	max. 12,50 m
	bei V	max. 15,50 m
	bei VI	max. 18,50 m
Firsthöhe	bei II + D	max. 11,50 m

⌖ Höhenbezugspunkt

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante sofern im Plan kein Höhenbezugspunkt im Baufeld (Meter ü.N.N.) festgesetzt ist.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika.

Technische Aufbauten wie Aufzugsüberbauten und Lüftungsanlagen o.ä. dürfen die zulässige Wandhöhe um max. 2,0 m überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurück zu setzen.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

ST Flächen für Stellplätze

Flächen für Tiefgaragen

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 Grünstreifen sowie zur freien Landschaft zulässig.
Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einfriedungen sowie Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Für sie gilt II. Nr. 4.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) im WA10 und WA12 grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

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 Fahrradabstellplätzen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

▭	Straßenverkehrsfläche, vorhanden
▭	Straßenverkehrsfläche, geplant
▭	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, geplant
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
●	Parkstreifen mit möglichen Baumstandorten
PR	Fläche mit privaten Geh- und Fahrtrechten

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

9. Ein- und Ausfahrten

▲ Ein- und Ausfahrten
siehe Hinweis III.7

10. Flächen für Versorgungsanlagen

— — —	Hauptwasserleitung (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR)
— — —	Entwässerungskanal (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR)
— — —	Gashochdruckleitung (Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH)
LT	Schutzstreifen mit öffentlichem Leitungsrecht, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten
◐	Trafostation, geplant
Ⓣ	Telekommunikationsverteilerstation, geplant
GWM	Grundwassermessstelle

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

Alle Leitungen sind in der Straße bzw. im Gehweg unterirdisch unterzubringen. Grünflächen sind von Leitungstrassen freizuhalten.
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.

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 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Februar 2007 vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

11. Grünordnung

▨	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

12.1 Artenschutz

CEF 1:
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte, für die besonders geschützte Vogelart Feldlerche (*Alauda arvensis*) wird die Fläche Fl.Nr. 117, Gmk Mühlhausen für die Art als Habitat aufgewertet (z. B. Anlage von Ackerbrachen, Blühstreifen, Lerchenfenster, o.ä.). Hier sind geeignete Maßnahmen, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, anzulegen und bei Verpachtung vertraglich zu sichern.
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen hat außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli) stattzufinden.

CEF 2:
Der Lebensraumverlust durch die im Norden zu rodende Heckenstruktur ist vor dem Beginn der Baumaßnahme im näheren Umfeld des Plangebiets auszugleichen. Der erforderliche Umfang für den Ausgleich wird auf Grundlage der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.
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 gehenden Brut-, Lebens- und Nahrungsraum für Kleinsäuger und Vögel künftig langfristig ersetzen sollen. Gleichzeitig dienen diese Pflanzungen der Eingrünung des Baugebiets. Der Pflanztermin für die Feldhecke ist demnach vor Rodungsbeginn der bestehenden Hecke, in der nächst möglichen Pflanzperiode anzusetzen. Hierfür ist zunächst das Gelände in diesem Planbereich auf geplante Endhöhe des Baugebiets anzufüllen.
Die Wirksamkeit ist in regelmäßigen Abständen durch einen Fachgutachter prüfen zu lassen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ingolstadt vorzulegen und gegebenenfalls anzupassen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

Vermeidungsmaßnahmen:
1. 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 sichern.

12.2 Ausgleichsflächen

▨ Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von **15.557 m²** werden wie folgt nachgewiesen:

3.765 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes

Gestaltungsbeschreibung:
Anlage einer extensiven Wiese aus autochthonem Saatgut, Gehölzpflanzungen

11.792 m² außerhalb des Bebauungsplangebietes

	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	Gestaltungsziel
A	Gerolfing	2753	3.560 m² anrechenbar: 1.671 m²	Anlage einer extensiven Wiese aus autochthonem Saatgut
B	Gerolfing	3407	3.237 m² anrechenbar: 3.237 m²	Anlage einer extensiven Wiese aus autochthonem Saatgut, mesophiles Gebüsch
C	Ingolstadt	6370	1.700 m² anrechenbar: 1.700 m²	Anlage einer Magerwiese aus autochthonem Saatgut, mesophiles Gebüsch
D	Ingolstadt	6371	1.700 m² anrechenbar: 1.700 m²	Anlage einer Magerwiese aus autochthonem Saatgut, mesophiles Gebüsch
E	Ingolstadt	6496	1.729 m² anrechenbar: 1.729 m²	Anlage einer Magerwiese aus autochthonem Saatgut, Rohbodenstandorte, mesophiles Gebüsch
F	Ingolstadt	6525	1.755 m² anrechenbar: 1.755 m²	Anlage einer extensiven Wiese aus autochthonem Saatgut, mesophiles Gebüsch

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von **15.557 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbauflächen	**11.979 m²**
- Verkehrsflächen	**3.578 m²**

13. Immissionsschutz

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Holz erlaubt.
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" eingehalten werden.
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) erreicht.
Die Ausführung der Außenbauteile ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

14. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Bodeneingriffen jeder Art und für die Freigabe zur Bebauung ist die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich und im Einzelfall mit der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege abzustimmen. Diese ist rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen, weitere Maßnahmen werden 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 Baudenkmäker/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

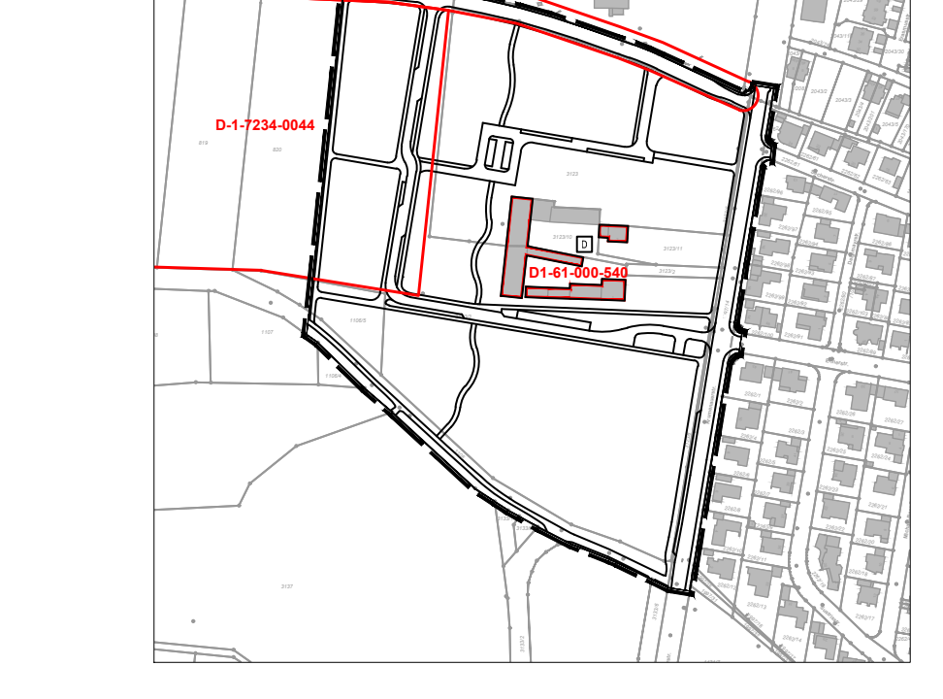
Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern mit Beschreibung:

D Umgrenzung von Einzeldenkmälern (Baudenkmäler)

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 Kappengewölbe, ehem. Pferde- und Schweinestall und anschließend Getreidelager, quer dazu Kuhstall, Satteldachbau mit fünfjochigem böhmischem Kappengewölbe auf Natursteinsäulen, in Hofmitte Getreidelager, Satteldachbau mit weitem Dachüberstand, westlich von Nr. 2 Scheune 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 Kaiserzeit



15. Räumlicher Geltungsbereich

▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Bauliche Gestaltung

WA 1 bis WA 7
Es sind drei aneinandergebaute Baukörper pro Wohnfeld anzuordnen. Zwischen den Baukörpern ist ein vertikaler Versatz von mind. 5 m vorzusehen.

WA 8 und WA 9
Es sind zwei aneinandergebaute Baukörper pro Wohnfeld anzuordnen. Zwischen den Baukörpern ist ein vertikaler Versatz von mind. 5 m vorzusehen.

2. Dachgestaltung

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

WA 10
Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer bis maximal 42° Dachneigung zulässig.
Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper darf nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden.
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudelänge betragen.
Es sind rote bis rotbraune nicht engobierte Dacheindeckungen zulässig.
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 mit strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung herzustellen.

3. Abstandsflächen

Bei Ausnutzung der im Plan festgesetzten Bauräume sind geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Schnitthecken aus Laubhölzern 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).

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 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. Hydrogeologische Festsetzungen

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 Auftrieb zu sichern.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung ist die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den 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.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.
Falls im **Einzelfall** die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal unvermeidbar ist, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die dementsprechenden DIN-Normen und DWA Merk- und Arbeitsblätter in der jeweils gültigen Fassung 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.

Einzelheiten zu den Baugrundverhältnissen und zur Versickerungsfähigkeit können in den Baugrundgutachten der Firma Kargl beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt eingesehen werden.

III. Hinweise

1. **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**
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 können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

2. **Regenwasserbehandlung**
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.

3. **Grundwasser-/Bodenverhältnisse**
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 Höhenkote von ca. 371,00 m ü.N.N. (im Süden) bis ca. 373,50 m ü.N.N. (im Norden).
Weiterführende Informationen bezüglich Bemessungswasserständen, etc. können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

4. **Bauwasserhaltung**
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 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

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

6. **Brandschutz**
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 Vorfeld zu klären.

7. **Ein- und Ausfahrten**
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.

8. **Altlasten/Sprengmittel**
Nach derzeitigen Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (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.

9. **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 Grünflächen wieder einzubauen.

10. **Erschließungsbezogene Angelegenheiten der Leitungsträger**
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.

11. **Immissionen aus der Landwirtschaft**
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden 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.

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

IV. Zeichnerische Darstellung

1.	▭	Baukörper, vorhanden
2.	▭	Baukörper, vorgeschlagen
3.	—○—○—	Grundstücksgrenzen, vorhanden
4.	—○—×—○—	Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5.	- - - - - - -	Grundstücksgrenzen, geplant
6.	z.B. 3123/10	Flurstücksnummern, vorhanden
7.	┬┬┬┬┬	Böschung, vorhanden
8.	z.B. 7,50	geplante Maße in Metern
9.	Ⓗ	Haltestelle
10.	▭	optionale Querungshilfe
11.	▭	optionale Straßenverengung und Querungshilfe
12.	F+R	Fuß- und Radweg
13.	F	Fußweg
14.	FL	Flurweg
15.	▷◁	Tiefgaragenabfahrt, vorgeschlagen
16.		Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nummer des Baufeldes
max. Grundfläche der Hauptgebäude	max. Geschossfläche
Zahl der Vollgeschosse als Maximum	Bauweise

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Stand Mai 2016
NW 30-7.4, 30-7.5 und 31-7.25
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **107 H** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2018 mit 02.10.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 26.04.2019 mit 28.05.2019, erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanSiG i. V. m. § 3 PlanSiG vom 03.09.2020 mit 05.10.2020 und erneut vom .... mit .... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Scharpf
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"**

als

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am .... beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

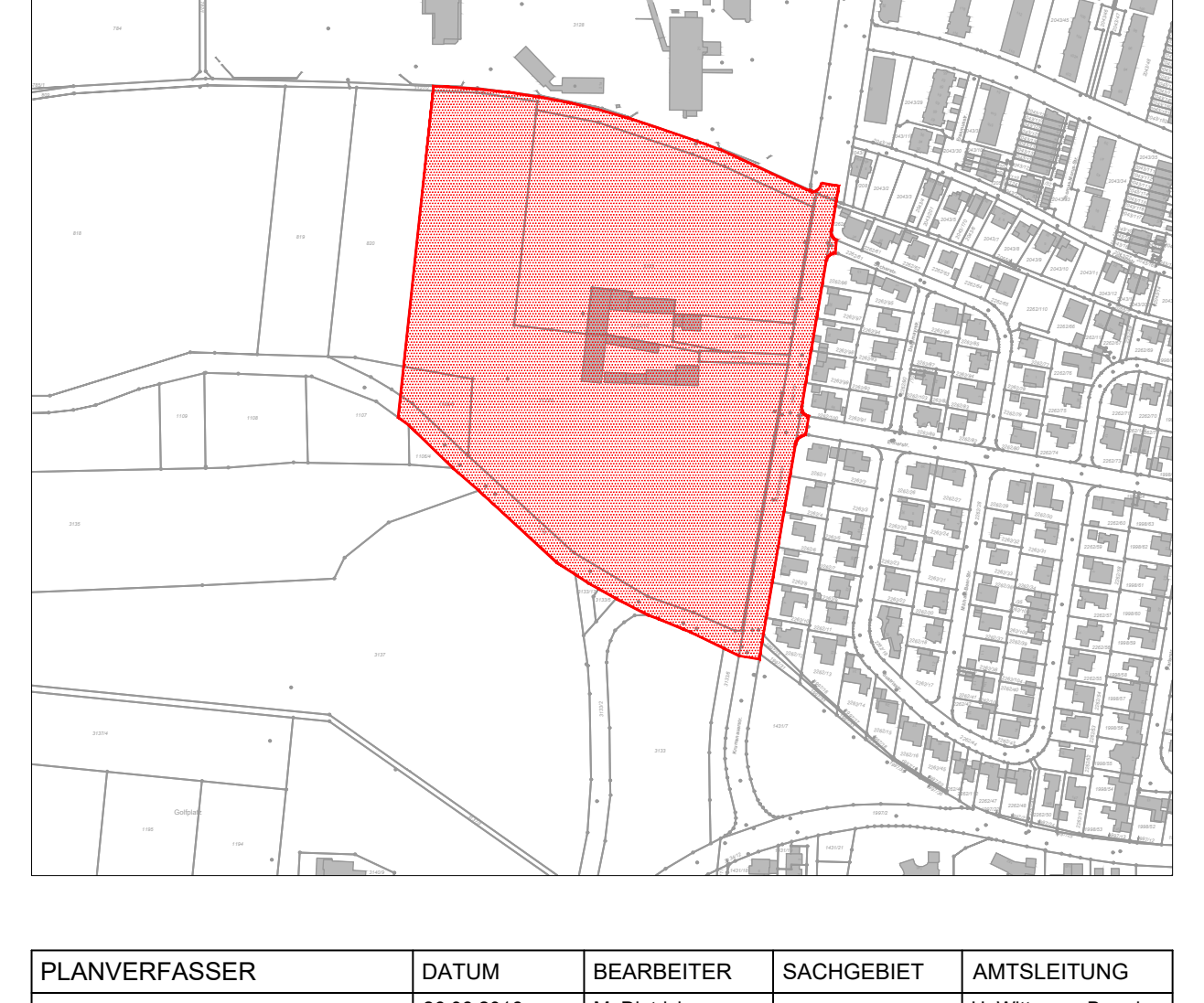
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **107 H** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am .... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am .... ausgefertigte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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

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



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADT und RAUM	26.06.2016	M. Dietrich		U. Wittmann-Brand
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	12.09.2016	Ka / Li	61/2 Ra	
	13.06.2018	Wa / Li	61/2 Mü	
	25.02.2019	Wa / Li	61/2 Mü	
	02.09.2019	Wa / Li	61/2 Mü	
	06.08.2020	Wa / Li	61/2 Mü	
	11.06.2021	Wa / Li	61/2 Mü	