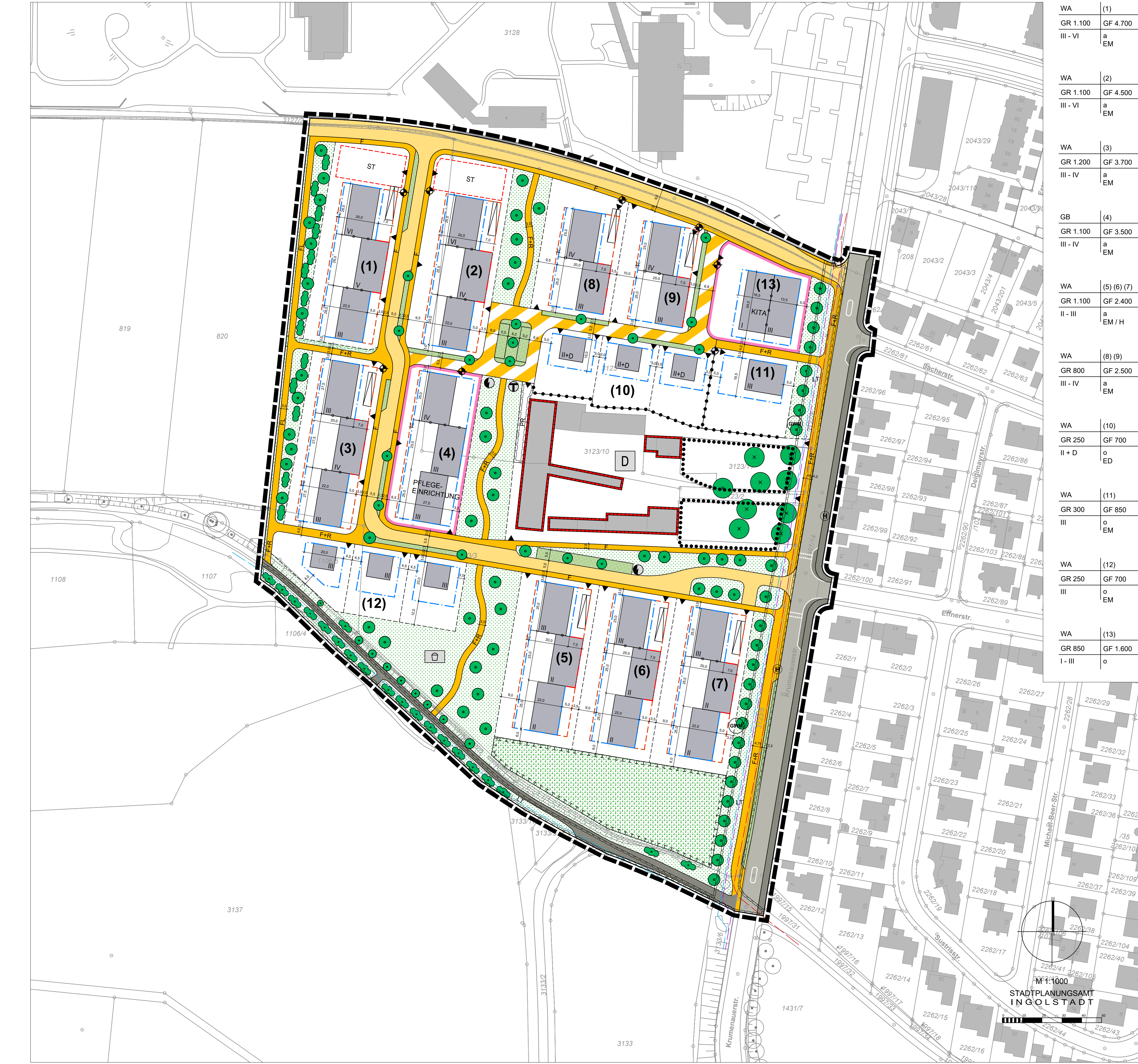


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H - "Am Samhof"



Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauBG) 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (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 durch Gesetz 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-Ü), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Bauhof 3 bis 13 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Im Bauhof 1 und 2 sind ausnahmsweise die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe auf maximal 50% der Geschosfläche des jeweiligen Bauhofes zulässig, sofern die Wohnräume nicht gefährdet sind und die Erschließung nicht über den verkehrsberuhigten Bereich erfolgt.
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

WA (8) (9)
GR 800 GF 2.500
a EM

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

WA (11)
GR 300 GF 850
III o EM

WA (12)
GR 150 GF 700
III o EM

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Annenanerbauwerke Gebäude zählen als eine GR, Terrassen, Eingangssteppen o.ä. sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen.

maximale Geschosshöhe in m GF z.B. 500

Bei der Gesamtgrundfläche (alle versiegelten Flächen, z.B. Tiefgaragen, Nebenanlagen) ist die Gesamtfläche der BauNVO einzuhalten (GRZ).

Für die Berechnung der GR, GF und GRZ ist die Gesamtgrundstücksgröße des Wohnfeldes maßgebend.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

nächstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. III

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen

3. Bauweise

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Annenanerbauwerke 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

Gashochdruckleitung (Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH)

Eine Überschreitung der festgesetzten Bauweise durch untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte und Lüftungseinheiten 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. Wohnheiten

Einzelhäuser max. 4 Wohnheiten pro Gebäude

Doppelhäuser

max. 2 Wohnheiten pro Gebäude (Doppelhaushälfte)

Hausgruppen

max. 1 Wohnheit pro Gebäude (Reihenhausneihen)

Mehrfamilienhäuser

Im WA 12 max. 6 Wohnheiten pro Gebäude, im Übrigen keine Beschränkung der Wohnheiten

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 Straßenhakenkante

sofern im Plan kein Höhenbezugspunkt im Baufeld (Meer ü.N.N.) festgesetzt ist.

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

Technische Aufgaben wie Aufzugspuren 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

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 Grundstückstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eines 3 m breiten Grundstückstreifens zu öffentlichen Grünflächen sowie zur freien Landschaft zulässig.

Dieser ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Ausgenommen sind Einrichtungen sowie Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Für sie gilt II, Nr. 4.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatzabstand von 2,1 (2 Stellplätze pro 1 Wohnheit) im WA10 und 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße erreichbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Auf die Besonderheiten im Nahbereich des Denkmals ist besonders im WA 10 zu achten (siehe auch I.4 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 Fahrradstellplätzen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

Die Geschosshöhe des Dachgeschosses im WA10 wird auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Das Dachgeschoss darf vom Vollgeschoss weichen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, vorhanden

Straßenverkehrsfläche, geplant

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, geplant (verkehrsberuhigter Bereich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Parkstellen mit möglichen Baumanstößen

Fläche mit privaten Geh- und Fahrwegen

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

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

9. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten

10. Flächen für Versorgungsanlagen

Hauptwasserleitung (Inglösdorfer Kommunalbetriebe AöR)

Erdgasleitung (Inglösdorfer Kommunalbetriebe AöR)

Gashochdruckleitung (Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH)

Schutzstreifen mit öffentlichem Leitungsrecht, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

Trasfostation, geplant

Telekommunikationsverleittastation, geplant

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

Grundwasseremessstelle

11. Grünordnung

Grünfläche, öffentlich (mit vorgeschrieb