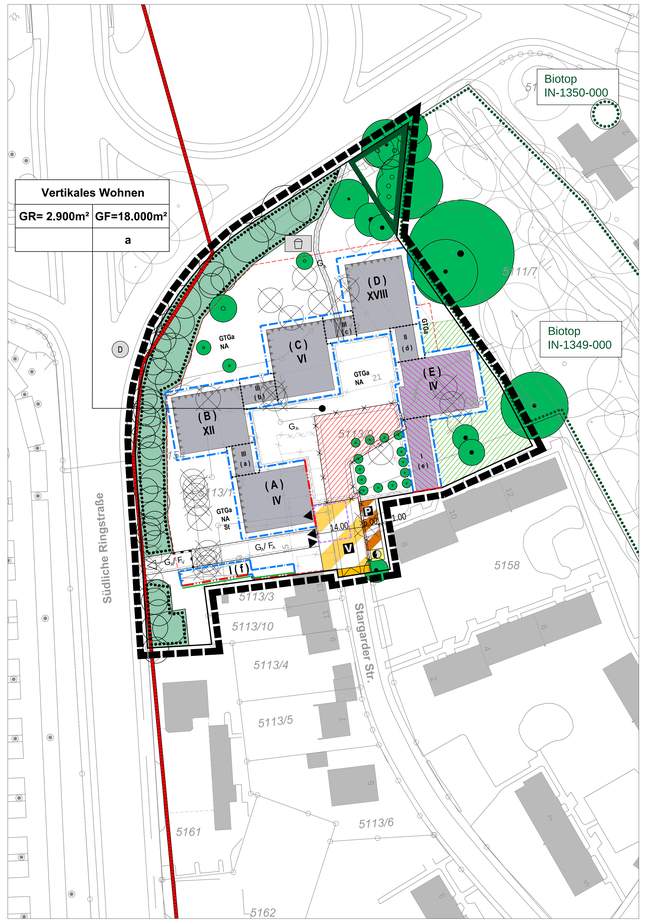


Rechtsgrundlagen

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 (BGBl. I S. 2193).
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), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für die Flurstücke Nr. 5111/7 (Teilfläche), 5113, 5113/8, 5158 (Teilfläche), 5113/9 (Teilfläche), 5154, 5113/1 und 5113/2, jeweils Gemarkung Ingolstadt, an der Stargarder Straße (nördlich) sowie an der Südlichen Ringstraße (östlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im geltenden Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird "Vertikales Wohnen" festgesetzt.

Im Bereich "Vertikales Wohnen" sind zulässig:

a) Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können

b) Wohnungen für Studierende und Auszubildende

c) Kindertageseinrichtungen, beschränkt auf das Unter- ,Erd- und 1. Obergeschoss

d) Dienstleistungseinrichtungen des Gesundheitssektors wie z.B. Ärzte sowie andere Heilberufe und Therapieeinrichtungen, beschränkt auf das Unter- ,Erd- und 1. Obergeschoss

e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, beschränkt auf das Unter- Erd- und 1. Obergeschoss

f) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, beschränkt auf das Unter-,Erd- und 1. Obergeschoss

In dem mit markierten Bereich sind im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundfläche	**GR**	**2.900 m²**
höchstzulässige Geschossfläche	**GF**	**18.000 m²**

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgender Obergrenze überschritten werden: **GR 7.000 m²**

In den Gebäuden integrierte Fahrrad- und Mofaabstellplätze, einschließlich ihrer Umfassungswände, werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

Flächen für Kinderspielplätze bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. **V**

Als Höchstmaß der baulichen Anlagen wird festgesetzt bei

Baufeldern (A)(E)	**IV**	Geschossen	OK	381 m über NN
Baufeld (B)	**XII**	Geschossen	OK	404 m über NN
Baufeld (C)	**VI**	Geschossen	OK	387 m über NN
Baufeld (D)	**XVIII**	Geschossen	OK	421 m über NN
Baufelder (a)(b)	**III**	Geschossen	OK	377 m über NN
Baufelder (c)(d)	**II**	Geschossen	OK	375 m über NN
Baufeld (e)(f)	**I**	Geschossen	OK	370 m über NN

Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

4. Bauweise

a abweichende Bauweise

Im Baugebiet "Vertikales Wohnen" sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baulinie

Im Baugebiet "Vertikales Wohnen" können die Baugrenzen mit Vordächern um 2,0 m überschritten werden. Überschreitungen sind für Terrassenflächen bedarfsgerecht zulässig. Die Baulinie des Baufeldes (A) darf durch Balkone um 2,0 m überschritten werden.

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

V verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)

P Parken

14.00 Maßzahl

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

GTGa Gemeinschaftstiefgarage

St Stellplätze

NA Nebenanlagen

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unter öffentlichen Verkehrsflächen

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baufläche zulässig.

Abweichend sind auch außerhalb zulässig

- Nebenanlagen für Kindertageseinrichtungen
- Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)

Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 60 cm unter die geplante Geländeoberkante abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

Die Tiefgaragenzufahrt ist in die Bebauung zu integrieren. Die Tiefgaragenausfahrt ist einzuhausen.

Für die Kindertageseinrichtung wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel mit 1 St je 20 Kinder, sowie zusätzlich mindestens 10 St für Besucher, festgesetzt.
5 Besucherstellplätze sind im als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken dargestellten Bereich nachzuweisen und zu beschildern.

9. Auffüllungen / Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie der Erstellung notwendiger Pflanzflächen dienen.

10. Dienstbarkeiten

Flächen dinglich zu sichern

G Gehrecht

F Fahrrecht

Die festgesetzten Gehrechte dienen der Allgemeinheit (Gv). Das festgesetzte Fahrrecht dient der Allgemeinheit (Fv) bzw. den öffentlichen und privaten Trägern von Einrichtungen und Anlagen der Daseinsvorsorge. *(Müll / Feuerwehr)* (F-)

Von der festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

11. Ein- und Ausfahrten

▲▼ Einfahrten / Ausfahrten

△ Ausfahrt nur für Rechtsabbieger beschränkt auf Versorgungsverkehr *(Müll / Feuerwehr)* sowie Tiefgaragenausfahrt

▼▼▼ Bereich ohne Ausfahrt nur Versorgungsverkehr

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich über die festgesetzten Ein-/Ausfahrten zulässig.

12. Durchgang

Durchgang, Unterführung, Arkade

Von der festgesetzten Lage des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen Gründen erforderlich ist und der Zusammenhang der Wegeführung gewährleistet ist.
Der Durchgang ist barrierefrei herzustellen.

13. Grünordnung

private Grünfläche

Bäume, zu erhalten

Bäume, zu pflanzen

Bäume, zu entfernen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

private Freifläche

Die private Grünfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde landschaftsgerecht zu erhalten und unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden Biotopes zu entwickeln. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen ist unzulässig. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Die festgesetzten Flächen an der südlichen Ringstraße, mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dauerhaft als dichter gestufter Gehölzbestand zu sichern. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Die Freiflächen des Baugrundstückes sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten, Durchwegungen, offene Stellplätze sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerschaft, sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche / Terrassen auf den Dächern sowie bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes.
Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen bei einer Höhenentwicklung von mehr als 8 Vollgeschossen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

An den mit gekennzeichneten Bereichen im Baufeld (f) sind die Fassaden mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Pflanze ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 1 m² vorzusehen.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

14. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 1.941 m² werden außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Fist. Nr. 216 der Gemarkung Mailing nachgewiesen:

Gestaltungsbeschreibung : Anlage von heimischen Laubgehölzen und der Ansaat einer Extensivwiese.

15. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Da beim Abbruch des Gebäudes Stargarder Straße 17 ein Auftreten von Fledermäusen zwischen den Dämmplatten und dem Mauerwerk nicht auszuschließen ist, sind die Dämmplatten vor Abbruch unter Aufsicht einer fachkundigen Person manuell abzunehmen. Eventuell vorgefundene Fledermausindividuen sind in Pflege zu nehmen und an geeigneter Stelle unter Berücksichtigung entsprechender Vorsichtsmaßnahmen wieder auszuwildern.

16. Immissionsschutz

Die an den gekennzeichneten Fassaden liegenden Fenster schutzbedürftiger Räume sind in Schallschutzklasse 4 auszuführen. Diese Räume sind mit mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekoppelungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

17. Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen des Denkmalschutzes

Für Bodeneingriffen jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

18. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, Dachaufbauten

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 5°.

Es sind Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem darunterliegenden Geschoss und die Funktionsfähigkeit der Gebäude sichern. Diese Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 25% des darunterliegenden Geschosses zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Dachterrassen einschließlich der zugehörigen Absturzsicherungen sind allgemein zulässig. Diese sind in offener und transparenter Gestaltung auszuführen und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

2. Abstandsflächen

Im gesamten Planungsgebiet sind die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf 0,4 H festgesetzt.

Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fensterbrüstung, zu gewährleisten, oder im Bauvollzug durch ein Belichtungsgutachten nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

3. Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung am Gebäude, für Eigenwerbung, in Form von Firmenlogos oder Firmennamen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind nur im Bereich des Untergeschosses, Erdgeschosses und im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftzüge ab einer Länge von 2,0 m sind mit Einzelbuchstaben auszuführen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf 20% der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite begrenzt.
Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Videowände sind unzulässig.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
Folgende Maßnahmen müssen vor Baubeginn bzw. vor der nächsten Fortpflanzungsperiode durchgeführt werden:

CEF1: An den Bestandsgebäuden in der Stargarder Straße, Haus Nrn. 8-12 und 2-6, Flst. Nr. 5158, Gemarkung Ingolstadt, außerhalb des Geltungsbereiches, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt, vor der nächsten Brutperiode Nistkästen für Mehlschwalben anzubringen.

CEF2: An den Bestandsgebäuden in der Stargarder Straße, Haus Nrn. 8-12 und 2-6, Flst. Nr. 5158, Gemarkung Ingolstadt, außerhalb des Geltungsbereiches, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt, vor der nächsten Brutperiode Nistkästen für Mauersegler anzubringen.

CEF3: Sollten bei der Kontrolle aufgrund der Vermeidungsmaßnahme V1 Fledermäuse oder Hinweise auf eine Besiedelung dieses Hohlraumes durch Fledermäuse gefunden werden, so sind an den Bestandsgebäuden in der Stargarder Straße, Haus Nrn. 8-12 und 2-6, Flst. Nr. 5158, Gemarkung Ingolstadt, außerhalb des Geltungsbereiches, in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt, vor der nächsten Fortpflanzungsperiode Fledermauskästen anzubringen.

CEF4: Für den Grauschnäpper sind in Abstimmung mit dem Umweltamt im Bereich der Gebäude Halbhöhlen anzubringen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen werden ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind:

- grenzständige Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Einfriedungen entlang der mit markierten Flächen.

Diese sind offen herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Im Bereich der Ausfahrt auf die Südliche Ringstraße darf beidseitig auf eine Länge von 3 m eine Höhe von 0,90 m nicht überschritten werden.

- Sitzmauern zur Gestaltung von Aufenthaltsbereichen innerhalb des mit öffentlichem Gehrechts festgesetzten Bereiches

Abweichungen in Art und Höhe der Einfriedungen sind ausschließlich innerhalb der mit markierten Fläche

zulässig, wenn besondere Sicherheitsansprüche dies erfordern und der Nachweis hierfür dargelegt wird.

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

III. Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper, vorhanden
2. Baukörper oberirdisch, vorgeschlagen
3. Rampe, vorgeschlagen
4. Baukörper, zu entfernen
5. Grundstücksgrenzen, vorhanden
6. z.B. 5284/1 Flurstücksnummern, vorhanden
7. Böschung, vorhanden
8. vorhandene Baume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
max. Grundfläche	max. Geschossfläche
	Bauweise

10. kartiertes Biotop (mit Nummer)
11. Entwidmung / aufzulassende Verkehrsfläche / Einziehung

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:500) Stand März 2016
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: **Entwurfsgenehmigung**

Der Einwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **106 Ä XX** wurde mit Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, ...

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 vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **106 Ä XX - "Stargarder Straße"**

als

Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

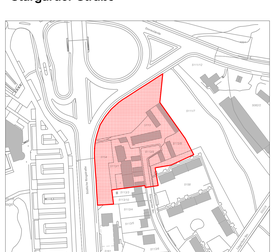
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **106 Ä XX** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Das ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgefertigte vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
	17.02.2017	Ebb / Ww	6112 Hö	U. Brand
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	18.05.2018	Ebb / Ww	6112 Mü	