



Stadt Ingolstadt

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II "Areal Körnermagazin"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Blatt 1 von 11

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2-10),
Freiflächengestaltungsplan (Blatt 11)

- Entwurf -

Maßstab 1:500

_. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (M 1:25.000)



Kartenhintergrund: @Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

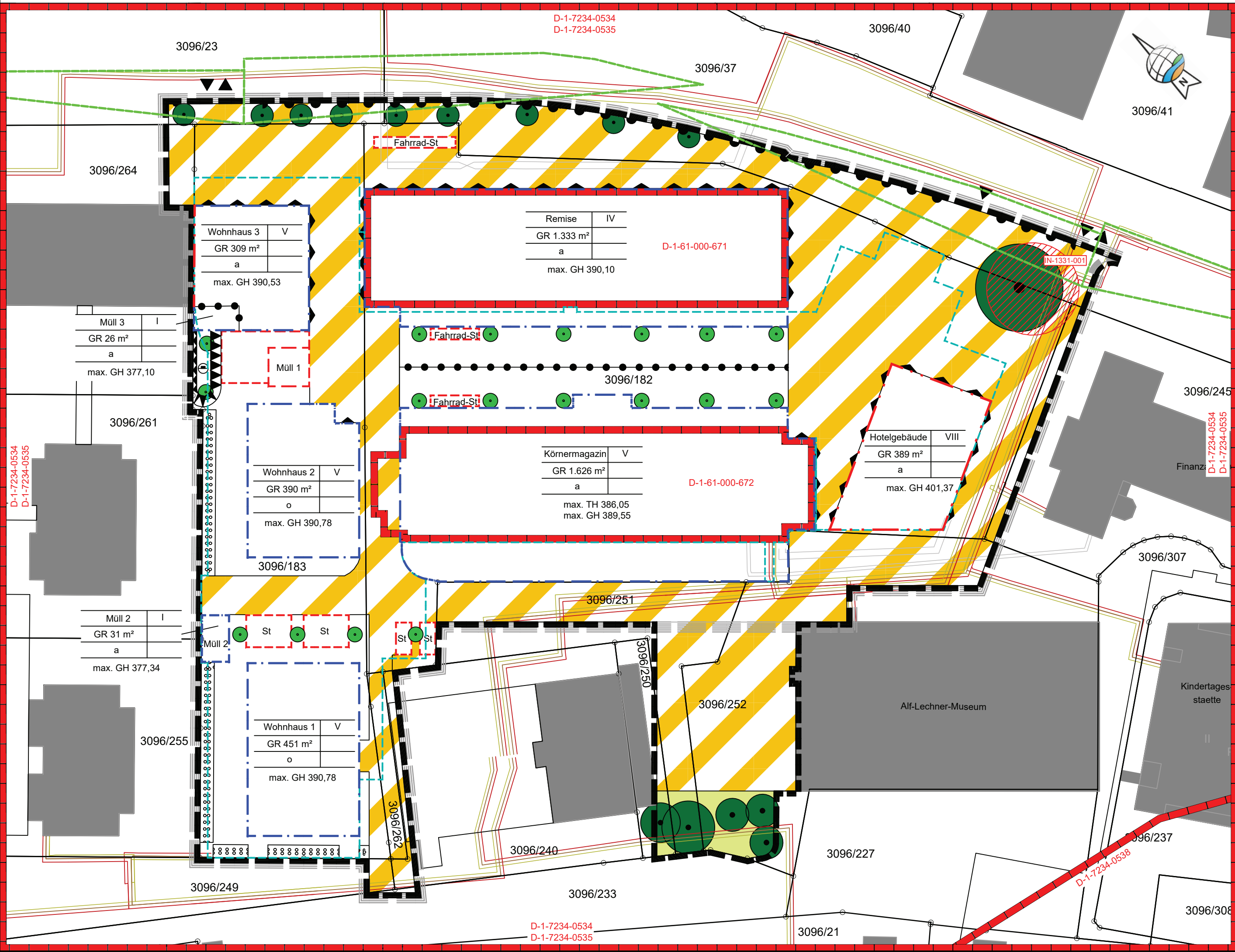
Verfahrensstand:

Beschlüsse zur Unterrichtung der
Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
Behörden- und sonstigen
Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Druck:

Stand:

Projekt-Nr. L2508080



3096/264

3096/23

D-1-7234-0534
D-1-7234-0535

3096/40

3096/37

3096/41

Fahrrad-St

Wohnhaus 3	V
GR 309 m ²	
a	
max. GH 390,53	

Remise	IV
GR 1.333 m ²	
a	
max. GH 390,10	

D-1-61-000-671

Müll 3	I
GR 26 m ²	
a	
max. GH 377,10	

Müll 1

Fahrrad-St

3096/182

Fahrrad-St

3096/261

Wohnhaus 2	V
GR 390 m ²	
o	
max. GH 390,78	

Körnermagazin	V
GR 1.626 m ²	
a	
max. TH 386,05 max. GH 389,55	

D-1-61-000-672

Hotelgebäude	VIII
GR 389 m ²	
a	
max. GH 401,37	

3096/245

Finanz

D-1-7234-0534
D-1-7234-0535

Müll 2	I
GR 31 m ²	
a	
max. GH 377,34	

St St

Müll 2

St St

3096/251

3096/255

Wohnhaus 1	V
GR 451 m ²	
o	
max. GH 390,78	

3096/252

Alf-Lechner-Museum

3096/307

Kindertages
stätte

3096/237

D-1-7234-0538

3096/308

3096/240

3096/233

3096/227

3096/21

3096/249

D-1-7234-0534
D-1-7234-0535

ZEICHENERKLÄRUNG ZU PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

<u>Gebäude</u>	<u>Art der Nutzung</u>
Wohnhaus 1 und 2	Wohnen
Wohnhaus 3	Wohnen, nicht störende Gewerbe, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
Müll 3	Entsorgung des Hausmülls
Müll 2	Entsorgung des Hausmülls
Remise	Hochschul- und Bürogebäude mit Gastronomie
Körnermagazin	Bürogebäude, Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Wohnen
Hotelgebäude	Hotelbetrieb mit Gastronomie, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Bürogebäude

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16, 18 BauNVO)

Gebäude	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
Grundfläche - als Höchstmaß in m ²	
Bauweise	

Traufhöhe - als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalnull (NN)

Gebäudehöhe - als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalnull (NN)

Bauweise, überbare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Platz und Erschließungsfläche

Die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie einem Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dinglich zu sichern.

Die Fahrspurtragfähigkeit muss für Feuerfahrzeuge mit 32 t Gesamtgewicht ausgelegt sein.

Die Errichtung von Kunstwerken auf dem Platz und der Erschließungsfläche ist ohne Abstandsflächenpflicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt / Ausfahrt (mit Fahrtrichtung)



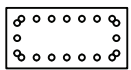
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Aufschüttung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Freiwachsende Hecken (Eingrünung)



öffentliche Grünfläche



Einzelbaum, zu pflanzen - standortgebunden



Einzelbaum, zu erhalten

Nachrichtliche Übernahme von Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



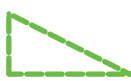
Baudenkmal - Umgrenzung

(D-1-61-000-671 „Ehem. Geschützremise“, D-1-61-000-672 „Sog. Körnermagazin“)

Bodendenkmal - Ausschnitt der Umgrenzung

(innerhalb des Baugebiets: D-1-7234-0534 „Untertätige Teile der Schanzen des 16., 17. Und 19. Jahrhunderts.“, D-1-7234-0535 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Ingolstadt.“)

Sonstige Planzeichen



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnkante freizuhalten. Bestandsbäume sind zu erhalten.



Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze: St = Stellplätze für PKW,
Fahrrad St = Stellplätze für Fahrräder (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



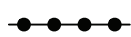
Fläche für die Tiefgarage (§9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan
gem. § 12 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG ZU PLANLICHEN HINWEISEN

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Darstellungen (§9 Abs. 6 BauGB)

Kennzahl



Amtlich biotopkartierte Fläche mit Kennzahl (nachrichtlich übernommen)



Bestehende Gebäude

3677

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Auszug bestehender Sparten (nachrichtlich übernommen):



Fernwärme - Vorlauf (Stadtwerke Ingolstadt)



Fernwärme - Trasse (Stadtwerke Ingolstadt)



Fernwärme - Rücklauf (Stadtwerke Ingolstadt)



Fernwärme - stillgelegt (Stadtwerke Ingolstadt)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

in den zurzeit geltenden Fassungen

VERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der höhen Landesplanungsbehörde ist mit Schreiben vom gem. Art. 27 BayLplG durchgeführt worden.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) haben die Beteiligungsunterlagen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass während der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom durchgeführt worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen bei während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom benachrichtigt worden. Der Rat der Stadt hat am die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 (2) BauGB).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden (§ 4a (2) BauGB). Die Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 (3) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) Satz 4 BauGB durchgeführt worden.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt, den

.....
(Dr. jur. Michael Kern)
Oberbürgermeister

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan mit der Begründung ein gesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 2 BekV in Kraft getreten.

Ingolstadt, den

.....
(Dr. jur. Michael Kern)
Oberbürgermeister



Stadt Ingolstadt

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Blatt 1 von 11

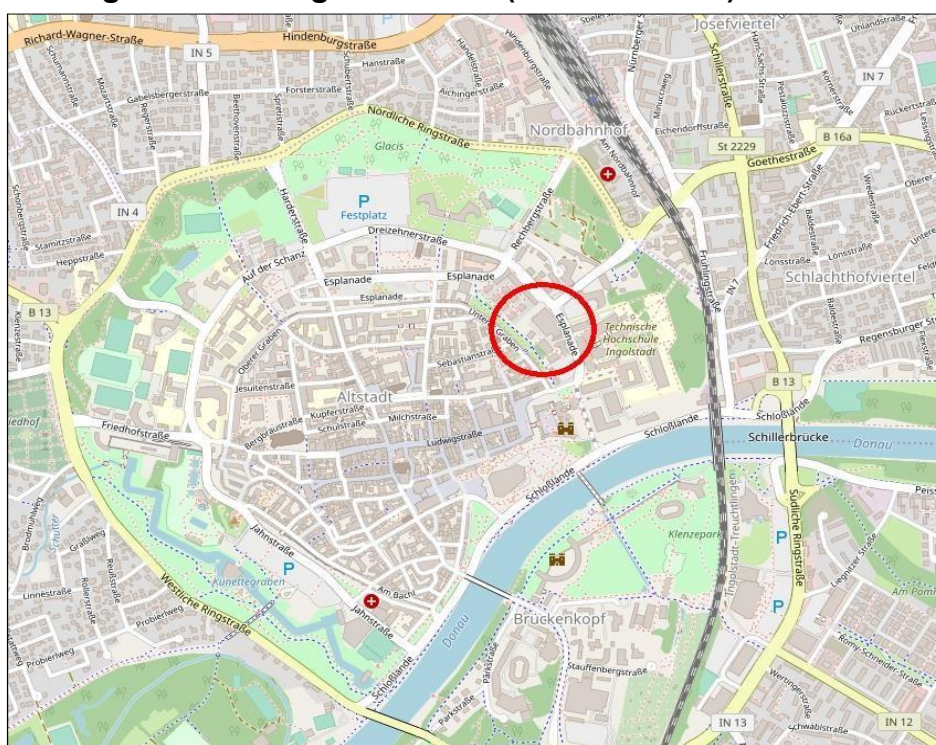
Dieser Bebauungsplan besteht aus:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2-10), Freiflächengestaltungsplan (Blatt 11)

- Entwurf.

_. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Planung:  GeoPlan Donau-Gewerbepark 5 94486 Osterhofen FON: 09932/9544-0 FAX: 09932/9544-77 E-Mail: info@GeoPlan-online.de	Verfahrensstand: Beschlüsse zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB und Behörden- und sonstigen Trägerbeteiligung gem. §4 (2) BauGB Druck: Stand: Projekt-Nr. L25080809
--	---

Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Es sind nur die baulichen Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

<u>Gebäude</u>	<u>Art der Nutzung</u>
Wohnhaus 1 und 2	Wohnen
Wohnhaus 3	Wohnen, nicht störende Gewerbe, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
Müll 3	Entsorgung des Hausmülls
Müll 2	Entsorgung des Hausmülls
Remise	Hochschul- und Bürogebäude mit Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
Körnermagazin	Bürogebäude, Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Wohnen
Hotelgebäude	Hotelbetrieb mit Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, Bürogebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

GR 500 m ²	Grundfläche – als Höchstmaß
V	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
max. TH bezogen auf Normalnull	Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) (NN)
max. GH bezogen auf	Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) Normalnull (NN)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Platz und Erschließungsfläche

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie einem Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dinglich zu sichern.

Die Fahrspurtragfähigkeit muss für Feuerfahrzeuge mit 32 t Gesamtgewicht ausgelegt sein.

Die Errichtung von Kunstwerken auf dem Platz und Erschließungsfläche ist ohne Abstandsflächenpflicht zulässig.

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

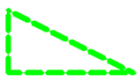


Einfahrt / Ausfahrt (mit Fahrtrichtung)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bestandsbäume sind zu erhalten.



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Kellerräumen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB



Bestehende Gebäude



Flurstücksgrenze

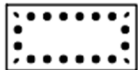
3096/182

Flurstücksnummer



Amtlich biotopkartierte Flächen mit Kennzahl

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Freiwachsende Hecken (Eingrünung)



Einzelbaum, zu erhalten



Einzelbaum, zu pflanzen - standortgebunden



Öffentliche Grünflächen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

1. Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

Für die Flurstücke 3096/23 TF; 3096/37 TF; 3096/182; 3096/183; 3096/233 TF; 3096/240 TF; 3096/245 TF; 3096/249 TF; 3096/250 TF; 3096/251 TF; 3096/252 TF; 3096/262; 3096/264 TF in der Gemarkung Ingolstadt wird ein vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 12 BauGB erlassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ ersetzt in Teilen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“.

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

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Es werden Bauflächen für „Wohnen“, „Müll“, „Remise“, „Körnermagazin“ und „Hotelgebäude“ geschaffen.

In den Bauflächen Wohnhaus 1, 2 und 3, sowie Müll 2 und Müll 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Technikraum
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (Bäckerei)
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- Gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen
- Müllgebäude
- Nicht störendes Gewerbe (Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO, Anwaltskanzlei)
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke

In der Baufläche „Remise“ mit „Hochschul- und Bürogebäude mit Gastronomie“ sind Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsräume
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Räume für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen

In der Baufläche „Körnermagazin“ mit „Bürogebäude, Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Wohnen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Studentenwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Räume für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke
- Nicht störendes Gewerbe (Büro-/Geschäftsräume, Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO)
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen

In der Baufläche „Hotelgebäude“ mit „Hotelbetrieb mit Gastronomie, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Bürogebäude“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsräume
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

3.1.1 Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante
- der Traufwandhöhe (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe im Art. 6 Abs. 4 BayBO maßgebend.

3.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (TH und GH) ist Normalnull (NN) in Metern (m) maßgebend.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es ist eine Grundfläche von

- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 4.815 m²
- Fläche für Stellplätze (Fahrrad): 49 m²
- Fläche für Stellplätze (PKW): 95 m²
- Bauliche Anlagen:
 - Wohnen 1: 451 m²
 - Wohnen 2: 390 m²
 - Wohnen 3: 309 m²
 - Müll 2: 31 m²
 - Müll 3: 26 m²
 - Körnermagazin: 1.626 m²
 - Remise: 1.333 m²
 - Hotelgebäude: 389 m²
- Bauliche Anlagen, die nur unterhalb der Geländeoberfläche liegen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird: 1.855 m²

zulässig.

5. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Umgrenzung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Die Entlüftungen der Tiefgarage sind durch bauliche und technische Vorkehrungen in den freien Windstrom zu führen. Diese sind hinsichtlich der Lage und Größe so zu situieren, dass sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

6. Abweichende Bauweise

6.1 Bei abweichender Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

6.2 Bei abweichender Bauweise dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Maße der Tiefe der Abstandsflächen abweichen.

6.3 Für die Müllgebäude 2 und 3 ist eine abweichende Bauweise von Art. 6 BayBO in Form einer Grenzbebauung mit einer Wandhöhe bis zu 4,0 m ohne Abstandsfläche zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

8 Grünordnung

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen gem. des Vorhaben- und Erschließungsplans sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den unten aufgeführten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen der Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste) zu verwenden.

Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 7) anzusäen oder eine Pflanzung mit bodendeckenden Pflanzen vorzunehmen. Schotterflächen sind unzulässig.

Pflanzqualitäten

Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., STU 16 - 18 cm

Sträucher: mind. 2xv.

Pflanzgruben Bäume

mind. 12 m³ bei 1,50 m Tiefe

Gefüllt mit leicht durchwurzelbarem Substrat gemäß Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“).

8.1 Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eber-Esche
Magnolia spec.	Magnolie
Sophora japonica	Schnurbaum
Acer tataricum ssp. ginnala	Feuerahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne

Bodendecker

Cotoneaster congestus	Zwergmispel
Deutzia gracilis	Deutzie
Epimedium perralderianum	Elfenblume
Lonicera nitida	Böschungsmyrthe Maigrün

Mahonia aquifolium
Potentiella fruticosa
Rosa „Swany“
Spirea japonica
Steph. Incisa crispa`
Symphoricarpos chenaultii

Gewöhnliche Mahonie
Fingerstrauch
Bodendeckerrose
Sommerspire
Niedere Kranzspiere
Purpurschneebeere

8.2 Dachbegrünung

Dachflächen sind intensiv zu begrünen.

Auf den Dachflächen ist Landschaftsrasen (z. B. RSM7) auszusäen. Alternativ kann auch eine Pflanzung von bodendeckenden Pflanzen (siehe 8.1) durchgeführt werden.

Schichtdicke mind. 35 cm.

8.3 Schnithecken-Pflanzung

Sollten Einfriedungen der Wohnhäuser 1 – 3 umgesetzt werden, sind diese mit einer Schnithecke vorzupflanzen.

Hierzu ist eine einreihige Schnithecke mit einem Pflanzabstand von 0,5 m zu pflanzen. Eine Auswahl der zu verwendenden Straucharten kann der Pflanzliste aus dem Punkt 8.1 entnommen werden.

Die Hecke ist auf einem max. Maß von 1,20 m Höhe zu halten.

8.4 Heckenpflanzung

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 2-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten mit den obig angegebenen Pflanzqualitäten können der Pflanzliste aus Punkt 8.1 entnommen werden.

8.5 Erhaltung und Schutz von Bäumen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und –Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen.

8.6 Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante).

8.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieversorger

rechtzeitig zu melden.

8.8 Umweltbaubegleitung

Zur Herstellung aller grünordnerischen Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Die Angaben zur Umweltbaubegleitung sind durch den Bauherrn an das Umweltamt zu melden.

9 Artenschutz

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §15 Abs.1 und 2 BNatSchG erfolgen.

Bauzeitenregelung

V1 – Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln ist die Abdeckung der Dächer im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März unter Anwesenheit der Umweltbaubegleitung vorzunehmen. Direkt vor den Abdeckerarbeiten ist die nochmalige Kontrolle der Gebäude durch die Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Beleuchtung

V2 - Zur Vermeidung von Störungen der Fauna im Bereich der Außenanlagen des beplanten Areals weitestgehend auf Nachtbeleuchtung verzichtet werden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

Straßenleuchten sind mit Leuchtmitteln auszustatten, die ein für Nacht-aktive Insekten unattraktives, langwelliges Lichtspektrum ausstrahlen. Die Leuchtpunkthöhe ist zu minimieren, der Leuchtkörper gekapselt und der Lichtkegel nach unten gerichtet auszuführen.

Vogelschlag

V3 – Spiegelnde Fassadenelemente und vollflächig durchsichtig verglaste Brüstungen sind unzulässig.

Um Vogelschlag zu vermeiden sind bei großflächigen Glaselementen ab 5 m², bei Übereckverglasungen und spiegelnden Scheiben ab 30 % Außenreflexionsgrad, geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/ oder Gestaltungen zu wählen. Dies gilt ebenso für Fassaden mit einem Anteil von mehr als 75 % frei sichtbarer Glasflächen. Zu verwendende Gestaltungsmöglichkeiten finden sich in den Ergebnissen der „Methode Wahlversuch im Flugtunnel (Hohenau)“ der Wiener Umweltanwaltschaft (ONR 191040 - Vogelschutzglas) sowie im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012).

CEF 1 - Um den Verlust potenzieller Tagesquartiere von Fledermäusen auszugleichen, ist je ein Fledermauskasten für hohlraumbewohnende sowie für spaltenbewohnende Arten am Gebäude des Körnermagazins und der Geschützremise anzubringen.

CEF 2 - Bei Pflanzungen im Planbereich ist auf die Verwendung blütenreicher Futterpflanzen mit unterschiedlichen Blütezeiten zu achten. Die dadurch angelockten Insekten sollen eine Nahrungsquelle für gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse darstellen.

CEF 3 – Um den Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten von Gebäudebrütender Vogelarten durch den Umbau der Bestandsgebäude auszugleichen sind je fünf Halbhöhlen-Nistkästen und fünf Höhlen-Nistkästen an geeigneter Vegetation in unmittelbarer Umgebung der Gebäude und an den Gebäuden zu installieren. Die Kästen sind in den Herbstmonaten zu kontrollieren und zu reinigen.

Sofern bei den Abbruch- und Umbauarbeiten Tiere oder Lebensstätten festgestellt werden sollten, besteht die rechtliche Verpflichtung, die Abbruch-/Umbauarbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10 Immissionsschutz

An den, im untenstehenden Lageplan, orangen markierten Fassaden dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. An den rot markierten Fassaden gilt dies zusätzlich auch für Wohn- und Büroräume.

Alternativ zur Grundrissorientierung können – vor den Fenstern dieser schutzbedürftigen Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glaselemente, spezielle Fensterkonstruktionen) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, sind die schutzbedürftigen Räume, mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

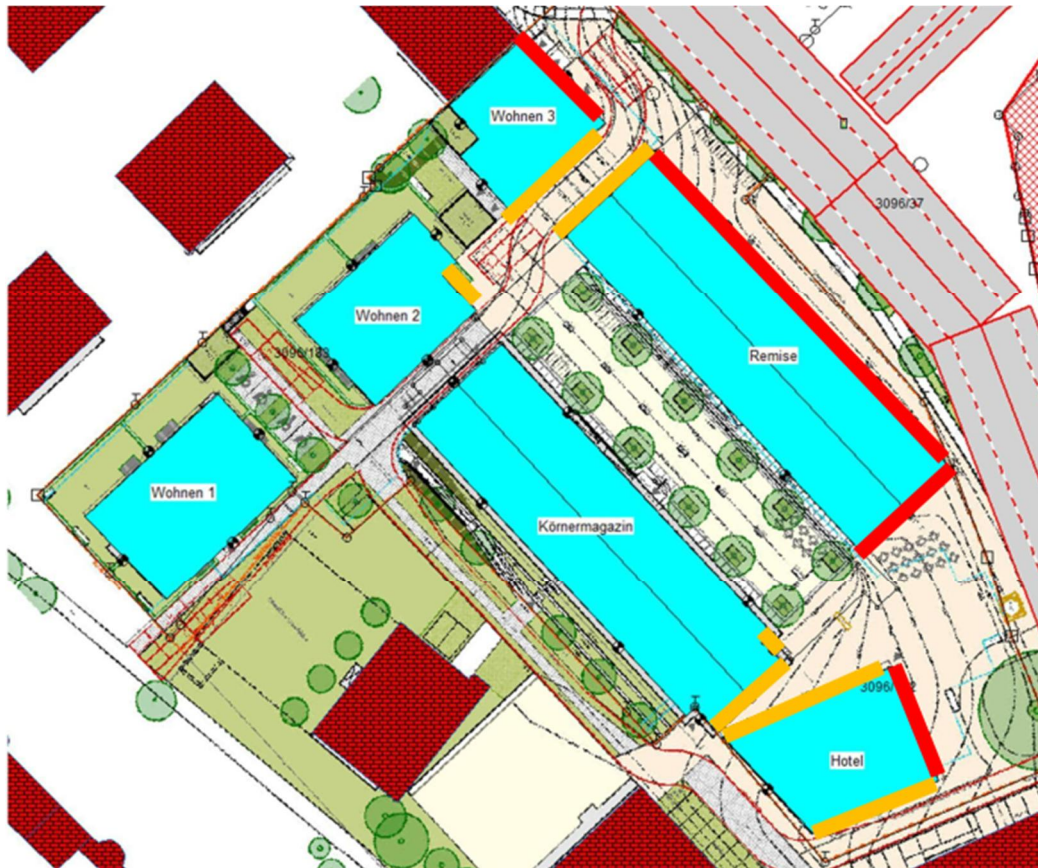
Anmerkung: Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) dürfen nicht an den rot markierten Fassaden angeordnet werden.

Alternativ können die Aufenthaltsbereiche lärmabgeschildert (z.B. geschlossene Brüstung, Glaselemente) ausgeführt werden. Hierfür ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im gesamten Geltungsbereich sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.“



Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches müssen, bezogen auf deren Grundfläche, ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und 45dB(A)/m² im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr einhalten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der Nachweis muss im Einzelbaugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Hinweis:

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

11 Kampfmittelüberwachung

Eine Kampfmittelüberwachung ist während der Tiefbaumaßnahmen zwingend erforderlich.

Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 81 BayBO)

Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 BayBO)

Dachgestaltung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit standortgerechten Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Von Satz 1 ausgenommen sind Gebäude in den Baugebieten „Hotelgebäude“ und „Körnermagazin“.

Auf nicht denkmalgeschützten Gebäuden sind Technische Aufbauten (z. B. Klima-/Lüftungsgeräte, Aufzugaufbauten usw.) abweichend von Satz 1 zulässig.

Anlagen oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind nur lässig, wenn

- 1.1 ihre Höhe max. 2 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegt und
- 1.2 sie vom öffentlichen Verkehrsraum unsichtbar sind.

Technikaufbauten bei denkmalgeschützten Gebäuden (Körnermagazin und Geschützremise) sind in das Gebäude zu integrieren.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

Hiervon abweichend sind bei den Wohnhäusern 1-3 offenen Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,20 m in Verbindung mit vorgepflanzten Hecken zulässig. Die Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden.

3. Abstandsflächen

Bei festgesetzten Baulinien sind die Gebäudeteile mit den festgesetzten Gebäudehöhen zu erreichen. Dabei fallen keine Abstandsflächen an.

Bei festgesetzten Baugrenzen beträgt das Maß der Abstandsflächen 0,4 H, jeweils aber mindestens 3,0 m.

Ein geringeres Maß der Abstandsflächen vor Gebäudeteilen untereinander ist zulässig, wenn der Brandschutz sichergestellt und durch ein Verschattungsgutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Das Zurücktreten von Baulinien um bis zu 2,00 m zur Gestaltung von Eingangsbereichen ist zulässig.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich des Baugrundstückes maximal bis zum Höhenniveau der benachbarten Grundstücksgrenzen, bzw. der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke sind, außer im Baufeld „Körnermagazin“, unzulässig.

Bei Geländeänderungen oder der Festlegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhenvorgaben des Tiefbauamtes zu den geplanten

öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Höhe der angrenzenden Grünflächen zwingend zu beachten.

5. Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt die „Satzung der Stadt Ingolstadt über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und über den Plakatanschlag“ vom 26.04.2011 in der jeweils aktuellen Fassung.

III KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H) (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kartengrundlage

Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Ingolstadt, Flurstücke u.a. 3096/23 TF; 3096/37 TF; 3096/182; 3096/183; 3096/233 TF; 3096/240 TF; 3096/245 TF; 3096/249 TF; 3096/250 TF; 3096/251 TF; 3096/252 TF; 3096/262; 3096/264 TF, Quelle Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München.

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind von Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

3 Regenwasserbehandlung

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

4 Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen 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 Einleitung des Bauwassers 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 entsprechende der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

5 Starkregenvorsorge bei der Tiefgarage

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse wird empfohlen, im Bereich der Tiefgaragenabfahrt den auf der Privatfläche höchst gelegenen Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über Straßenniveau auszuführen.

6 Denkmalschutz

Für sämtliche Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 BayDSchG einzuholen.

Archäologische Funde, die bei der Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage kommen und der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7 Baumschutz

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8 Hinweise zum Vogelschutz

Bei der Fassadengestaltung sind die Hinweise und Planungsempfehlungen aus „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

9 Auffüllungen

Für Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

IV RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl.S. 98) geändert worden ist

in den zurzeit geltenden Fassungen

Grünordnung

i.d. Fassung v.
17.12.2025

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grün- ordnungsplan

„Areal Körnermagazin“

Nr. 206 Ä II

i.d. Fassung v.
17.12.2025



Stadt Ingolstadt
Gemarkung Ingolstadt
Regierungsbezirk Oberbayern

8. Grünordnung

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen gem. des Vorhaben- und Erschließungsplans sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den unten aufgeführten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen der Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste) zu verwenden.

Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 7) anzusäen oder eine Pflanzung mit bodendeckenden Pflanzen vorzunehmen. Schotterflächen sind unzulässig.

Pflanzqualitäten

Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Sträucher: mind. 2xv.

Pflanzgruben Bäume

mind. 12 m³ bei 1,50 m Tiefe

Gefüllt mit leicht durchwurzelbarem Substrat gemäß Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“).

8.1. Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eber-Esche
Magnolia spec.	Magnolie
Sophora japonica	Schnurbaum
Acer tataricum ssp. ginnala	Feuerahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne

Bodendecker

Cotoneaster congestus	Zwergmispel
Deutzia gracilis	Deutzie
Epimedium perralderianum	Elfenblume
Lonicera nitida	Böschungsmyrthe Maigrün
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Potentiella fruticosa	Fingerstrauch
Rosa „Swany“	Bodendeckerrose
Spirea japonica	Sommerspire
Steph. Incisa `crispa`	Niedere Kranzspiere
Symphoricarpos chenaultii	Purpurschneebeere

8.2. Dachbegrünung

Dachflächen sind intensiv zu begrünen.

Auf den Dachflächen ist Landschaftsrasen (z. B. RSM7) auszusähen. Alternativ kann auch eine Pflanzung von bodendeckenden Pflanzen (siehe 8.1) durchgeführt werden.

Schichtdicke mind. 35 cm.

8.3. Schnithecken-Pflanzung

Sollten Einfriedungen der Wohnhäuser 1 – 3 umgesetzt werden, sind diese mit einer Hecke vorzupflanzen.

Hierzu ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 0,5 m zu pflanzen. Eine Auswahl der zu verwendenden Straucharten kann der Pflanzliste aus dem Punkt 7.1 entnommen werden.

Die Hecke ist auf einem max. Maß von 1,20 m Höhe zu halten. Rückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 28.02.) zulässig.

8.4. Heckenpflanzung

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 2-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten mit den obig angegebenen Pflanzqualitäten können der Pflanzliste aus Punkt 8.1 entnommen werden.

8.5. Erhaltung und Schutz von Bäumen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und –Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen.

8.6. Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante).

8.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieversorger rechtzeitig zu melden.

8.8. Umweltbaubegleitung

Zur Herstellung aller grünordnerischen Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Die Angaben zur Umweltbaubegleitung sind durch den Bauherrn an das Umweltamt zu melden.

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de



.....
Julia Stock
B. Sc. Biologie

