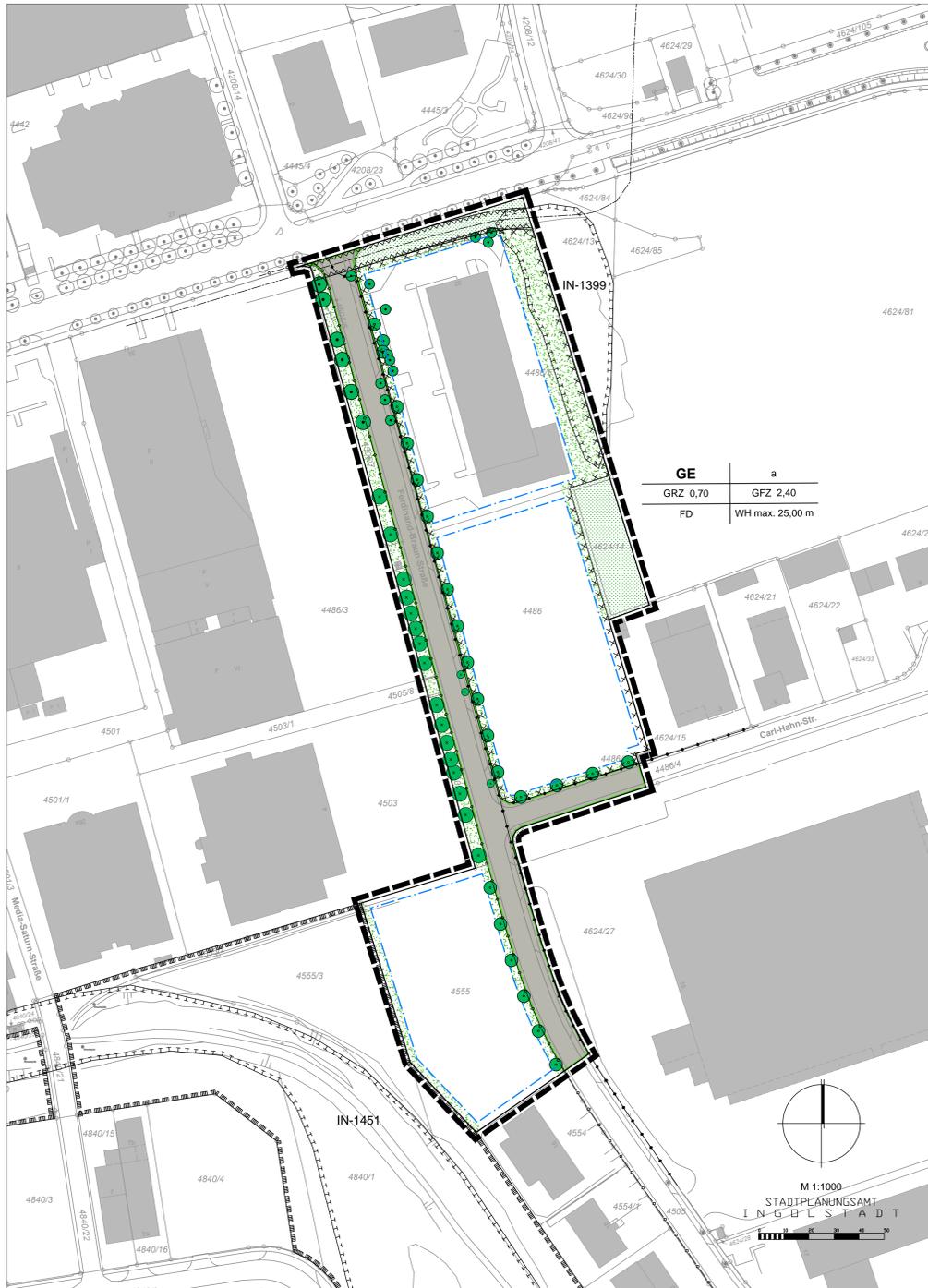


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.177 D Ä II "GE Ferdinand-Braun-Straße - nördlicher Teil"



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZfV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12 Juli 2017 (GVBl. S375).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

**Einschränkungen:**  
Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevantem Sortimentsbedarf, Vergnügungstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerplätze sind nicht zulässig.

Die Definition innerstadtrelevanter Sortimente erfolgt gemäß SEEK Ingolstadt 2016 mit der "Ingolstädter Liste".

**Innenstadtrelevante Sortimente (Innenstadtbedarf) sind:**  
Baby- und Kinderartikel  
Bekleidung  
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse  
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften  
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren  
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren  
Medizinische und orthopädische Produkte  
Lederwaren  
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf  
Parfümeriewaren  
Schuhe  
Spielwaren  
Uhren und Schmuck

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

max. Grundflächenzahl **GRZ** 0,70  
max. Geschossflächenzahl **GFZ** 2,40

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Flächen mit sicherlichem Oberflächenbelag (z.B. Stellplätze oder Zufahrten) kann zugelassen werden.

#### 3. Bauweise

**a** abweichende Bauweise  
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

#### 5. Wand-/ Firsthöhe

WH Wandhöhe max. 25,00 m

Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schrittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika.

#### 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt vom 03.08.1995, geändert am 07.12.2016, nachzuweisen.  
Zu angrenzenden, als öffentliche Grünflächen oder Biopflanzflächen festgesetzten Flächen, ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen freizuhalten.

#### 7. Öffentliche Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsfläche, bestehend  
— Straßenbegrenzungslinie

### 8. Flächen für Versorgungsanlagen

- Ferngasleitung Nr. 80 der OpenGrid Europe GmbH, bestehend unterirdisch, mit 8 m Schutzstreifen
- Fernmeldekabel EC001408-01 der E.ON Netze, vorhanden unterirdisch  
Ein Schutzstreifen von 2 m ist zu beachten (Vor Beginn von Erdarbeiten ist die genaue Lage der Leitung mit der E.ON Netz GmbH abzuklären.)
- Fernmeldekabel-Trasse, vorhanden unterirdisch,  
(Vor Beginn von Erdarbeiten ist die genaue Lage der Leitung mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH abzuklären.)

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

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

Für das Baugebiet ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasser- und Feuerwasserzufuhr sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig.

### 9. Grünordnung

- Grünfläche, öffentlich
- Fläche zu begrünen und zu bepflanzen
- Biotope, zu erhalten
- Baum, zu erhalten
- Baum, zu erhalten (nicht vermessen)
- Baum, zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)

Gemäß § 9 Nr. 25 BauGB ist neben den nach der Planzeicherverordnung festgesetzten Grünflächen auf den bebauten Grundstücksflächen eine Begrünung festgesetzt. Ihre Größe hat mindestens 15% der maßgebenden Gesamtgrundstücksgröße zu betragen.

Zu angrenzenden, als öffentliche Grünflächen oder Biopflanzflächen festgesetzten Flächen, ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten und zu begrünen.

Entlang der öffentlichen Straßen ist ein 3 m breiter Grünstreifen mit Alleebäumen alle 15 m zu bepflanzen und durch entsprechende Pflege auf Dauer zu erhalten. Unterbrechungen durch notwendige Zufahrten sind zulässig. Diese Grünflächen werden auf die nachzuweisende Begrünung angerechnet.

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 7° sowie Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen (beispielsweise Aufzugschacht).

Bei Parkhäusern sind mindestens zwei Fassaden mit hochwachsenden, ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Pflanze ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 1 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### 10. Altlasten

Fläche mit Altablagerungen  
Aushubarbeiten sind durch ein geeignetes Institut zu überwachen und Material mit Schadstoffgehalt einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Auf sonstigen Grundstücken können weitere Auflagen bzgl. der Bauwasserhaltung (Analytik und evtl. Reinigung) sowie eine Bau-Aushubüberwachung durch das Umweltamt im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert werden.

### 11. Lärmschutz

Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Tagzeit von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und zur Nachtzeit von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

### 12. Versickerung / Hydrogeologie

Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die Grundwasserstände zu beachten und die baulichen Ausbildungen darauf abzustimmen.

Grundwasserentnahme zur Brauchwassernutzung:  
Bei der Entnahme von Grundwasser zur Brauchwassernutzung, z. B. zur Beregung der Rasenflächen, ist vorab die Schadstofffreiheit des Grundwassers und damit die Eignung zu prüfen.  
Bei der Nutzung des Grundwassers für den Betrieb von Wärmepumpen ist die Eignung des Grundwassers vorab zu untersuchen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in der wassergesättigten Bodenschicht darf nur über unbelasteten Boden erfolgen. Das Versickerungskonzept ist mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschafts- und Umweltamt) abzustimmen.

### 13. Räumlicher Geltungsbereich

Metalldächer sind grundsätzlich so auszubilden, dass eine schadhafte Versickerung gewährleistet ist.  
Sickermulden sind naturnah zu gestalten und nicht als technische Bauwerke auszubilden.  
Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

### II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO

#### 1. Dachform

**FD** Flachdach  
Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° Dachneigung. (siehe auch I 9 Grünordnung)

#### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form und Größe aufeinander abzustimmen.  
Freistehende Werbeträger sind bis zu einer Höhe von 15 m zulässig.  
Grünflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

#### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Holz-, oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

#### 4. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der jeweiligen mittleren Straßenhinterkante zulässig. Stützmauern sind unzulässig.  
Als Auffüllmaterial darf nur unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke sind unzulässig.

Bei Geländeänderungen oder der Festlegung von Geländeerbenken im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhen der angrenzenden Grünflächen zwingend zu beachten.

Sollten sich Niveauebenen zwischen benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb der Grundstücksgrenzen auszugleichen. Dies gilt sowohl innerhalb des Bebauungsplangriffes als auch zu den angrenzenden, bebauten und unbebauten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten in Einzelfällen Stützmauern, Auffüllungen über das festgesetzte Maß oder Abgrabungen unumgänglich sein, können diese mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

### Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D Ä II "GE Ferdinand-Braun-Straße - nördlicher Teil" ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 D "Eriag West".

### III. Hinweise

#### 1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Kanaledrängen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rücksau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden. Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschächte über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers an gerechnet von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

#### 2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischer Sicht soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig zu versickern: Einer linienförmigen (Riolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versorgungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach den Regelwerken der DWA/Arbeitsblätter A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.

Zur erfahrungsfreien und schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserabflussverordnung NfWFenV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

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

#### 3. Bauwasserhaltung, Hydrogeologie

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.  
Bei unterkellernten Ausführungen der geplanten Neubauten bzw. bei Spartenverlegungen können Wasserhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Baugruben erforderlich sein. Im Zuge der Planung von Wasserhaltungsmaßnahmen sind alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.  
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 entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

Bei der Bauwasserhaltung sind mögliche Grundwasserbelastungen zu beachten.

#### 4. Regenerative Energieversorgung

Bei der Sitorierung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

#### 5. Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, bisher nicht vorhandener 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 und mit den Versorgungsanlagen im Straßenraum vereinbar ist.  
Die Umbaumaßnahmen durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Verantwortung, zu tragen.

#### 6. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt Manching nach § 12 Abs. 2 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Vor der Errichtung von Bauwerken, Masten oder dem Aufstellen von Kränen ist beim Überschreiten der dort genannten Höhenbegrenzungen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

#### 7. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DStSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

#### 8. Brandschutz

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen. Die Löschwasserbereitstellung soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 erfolgen.

Wenn Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit (z.B. Stakt, Überdeckung, Verlegung von Sparten u.ä.) zu beachten.

Zu allen Gebäudeteilen, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehru- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen vorzusehen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.  
Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Stand Februar 2007) herzustellen.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Detaillierte Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

#### 9. Vorsorge zum Bodenschutz

Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergesudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

Sonstiges Aushubmaterial ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen bzw. der abfalltechnischen Bewertungsgrundlage zu entsorgen bzw. zu bewerten.

#### 10. Private Pflanzflächen

Die Art und der Umfang der Bepflanzung ist im Vorfeld der Baugenehmigung mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen.

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

- Baukörper, vorhanden
- Grenze, vorhanden
- Böschung, vorhanden
- z.B. 4486/4 Flurnummer, vorhanden
- Landschaftsschutzgebiet, vorhanden
- Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	maximale Wandhöhe

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1000) Stand Dezember 2017 NW 29-4.5 und 30-4.25

Maßentnahme: Flächentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### Verfahrensstand: Entwurfgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 D Ä II wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbaum 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 BayGO, der Planzeicherverordnung (PlanZfV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D Ä II - "GE Ferdinand-Braun-Straße - nördlicher Teil"

als  
Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D Ä II wird ab sofort mit Begründung im Stadtbaum Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgegeben worden. Der am ..... ausgelegte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

 **Stadt Ingolstadt**

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 177 D Ä II - "GE Ferdinand-Braun-Straße - nördlicher Teil"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	15.01.2018	Wa / LA	612 Mo	U. Brand