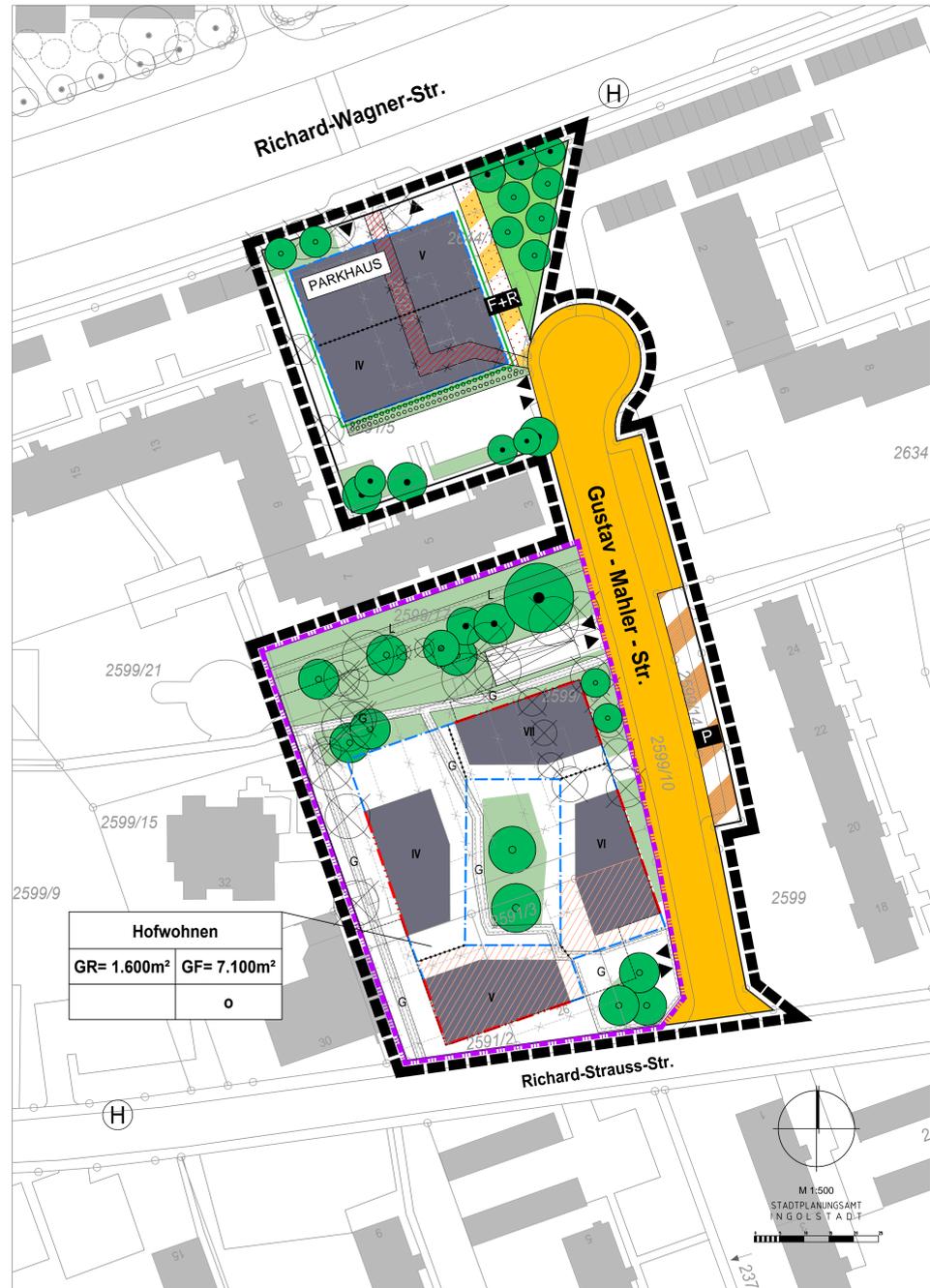


# Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

## Nr. 103 Ä X - "Gustav-Mahler-Straße"



Hofwohnen	
GR = 1.600m <sup>2</sup>	GF = 7.100m <sup>2</sup>
	O

### 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 - BauNVO) 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 Bauplanpläne 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 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 Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- 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

#### 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für die Flurstücke Nm. 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/10, 2599/15 (Teillfläche), 2599/16, 2599/17 (Teillfläche), 2599/21 (Teillfläche), 2591/5 (Teillfläche), 2644/1, 2638/1 sowie 2599/14, jeweils Gemarkung Ingolstadt, zwischen der Richard-Wagner-Straße sowie der Richard-Strauss-Straße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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

Im Bereich "Hofwohnen" sind zulässig:

- Wohnungen als geförderter Wohnungsbau
- Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, beschränkt auf das Erdgeschoss. Diese dürfen jeweils eine Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfäche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Dienstleistungseinrichtungen des Gesundheitssektors wie z.B. Ärzte sowie andere Heilberufe und Therapieeinrichtungen, beschränkt auf das Erdgeschoss
- Kindertageseinrichtungen, beschränkt auf das Erdgeschoss
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, beschränkt auf das Erdgeschoss

In dem mit markierten Bereich sind im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" ist die Errichtung eines Parkhauses, einschließlich der zugehörigen Technik- und Nebenfächern zulässig.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich "Hofwohnen" sind zulässig:

höchstzulässige Grundfläche der Gebäude GR 1.600 m<sup>2</sup>  
höchstzulässige Geschossfläche GF 7.100 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgender Obergrenze überschritten werden: GR 4.200 m<sup>2</sup>

In den Gebäuden integrierte Fahrrad- und Mollabstellplätze, einschließlich Umfassungsanlagen, werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

Im Bereich "Hofwohnen" sind zulässig:

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. V  
Als Höchstmaß der baulichen Anlagen wird festgesetzt bei

IV	Geschossen	WH	13,0 m
V	Geschossen	WH	15,5 m
VI	Geschossen	WH	18,5 m
VII	Geschossen	WH	21,5 m

Die festgesetzten Wandhöhen im Baugebiet "Hofwohnen" beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt von 373,97 m ü. NN. Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

Im Bereich "Parkhaus" wird das Höchstmaß der baulichen Anlage festgesetzt bei

IV	Geschossen	WH	13,2 m
V	Geschossen <th>WH</th> <th>15,0 m</th>	WH	15,0 m

Die festgesetzten Wandhöhen im Bereich "Parkhaus" beziehen sich auf die mittlere Straßenoberkante. Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

### 4. Bauweise

o offene Bauweise

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baulinie

Im Baugebiet "Hofwohnen" dürfen die Baulinien mit Balkonen um bis zu 1,10 m überschritten werden. Überschreitungen sind für Terrassenflächen bedarfsgerecht zulässig. Das Zurücktreten bis zu 2,50 m von Baulinien zur Gestaltung von Eingangsbereichen sowie zur Ausbildung von Loggien ist zulässig.

### 6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Fuß- und Radweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)

Parken

### 7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sind oberirdisch auf dem mit öffentlichem Gehrecht festgesetzten Bereich Verkehrsmittel maximal 3 Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen inklusive der unterirdischen Kellerunterzüge sind auf der gesamten Fläche des Baugebietes "Hofwohnen" zulässig, soweit die maximal zulässige Grundfläche (einschließlich der Überschreitungen nach § 3 der Satzung) nicht überschritten wird und der Erhalt und die Neupflanzung der im Plan festgesetzten Bäume gewährleistet ist.

Die Decken der Tiefgaragen sind mindestens 40 cm unter das Geländeoberniveau abzusinken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 60 cm vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich "Hofwohnen" in die Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren. Abweichend sind auch außerhalb der Bauräume zulässig:

- Nebenanlagen für Kindertageseinrichtungen
- Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielfläze)
- Ausgänge von Tiefgaragen
- Fahrradabstellplätze
- Spielplatz

Im Bereich "Hofwohnen" ist außerhalb der Bauräume im Erdgeschoss ein 1,5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Bauräume unzulässig. Offene Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb des Baurames zulässig.

Hieron ausgenommen ist ein 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße.

### 8. Auffüllungen / Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.

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

### 9. Dienstbarkeiten

Mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

G Flächen mit öffentlichem Gehrecht

L Flächen mit Leitungsrecht

Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht darf weder überbaut noch unterbaut werden.

Baumplanflächen sind nur mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Baummitte und Leitung zulässig.

### 10. Ein- und Ausfahrten

Ein- / Ausfahrten

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

Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus ist ausschließlich über die Richard-Wagner-Straße zulässig.

### 11. Grünordnung

private Grünfläche

Bäume, zu erhalten

Bäume, zu pflanzen

Bäume, zu entfernen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstellen, privat), nach § 12 BauGB

Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planarischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Freiflächen des Baugrundstückes sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sind notwendige Zugänge und Zufahrten, Durchwegungen, offene Stellplätze sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufenthaltsbereiche von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Im Baugebiet "Hofwohnen" und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung von Stellplätzen, notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freiräume / Terrassen auf den Dächern sowie bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes.

Die private Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu erhalten und mit standortgerechten Laubbäumen mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind die Fassaden an den mit gekennzeichneten Bereichen mit hochwüchsigem, ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Pflanze ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. An den festgesetzten Standorten an der Richard-Wagner-Straße sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm (HO) mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

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

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

### 12. Immissionsschutz / Emissionsschutz

Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109, November 1989, Schallschutz im Hochbau, teilweise ersetzt durch DIN 4109-1, 2016-07, vorzusehen.

Bei Erstellung des Parkhauses sind die westlichen, südlichen und östlichen Außenbauteile so zu gestalten, dass die Immissionshöhen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den nächstgelegenen Immissionsorten (Gustav-Mahler-Straße 2-4 (Westfassade), Gustav-Mahler-Straße 3-7 (Nordfassade) sowie Gustav-Mahler-Straße 9-11 (Ostfassade)) außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden.

Die Schallschutzmaßnahmen sind der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn durch Einzelgutachten nachzuweisen.

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

### 13. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Dachform, Dachaufbauten

Im Baugebiet "Hofwohnen" und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind ausschließlich flachgedächte und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 5° zulässig.

Es sind Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit der Gebäude sichern. Diese Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 30% 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 Solarenergieerzeugung 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. Fassadengestaltung

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind die Fassaden horizontal oder vertikal zu gliedern und zu einem Anteil von mindestens 20 % transparent oder offen auszubilden. Die Ausführung von fassadenhohen Farbkonzepten ist ebenfalls zulässig. Ausnahmen können in diesem Fall von der Begrünungsfestsetzung abgesehen werden.

### 3. Abstandsflächen

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sowie innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, keine Anwendung für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Außenwände.

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" ist ein Mindestabstand von 8,00 m zwischen den Gebäuden stets einzuhalten.

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

### 4. Werbeanlagen

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sind nur Werbeanlagen an der Stelle 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 Erdgeschosses und im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftzüge ab einer Länge von 2,0 m sind mit Einzelbuchstaben auszuführen. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Videowände sind unzulässig.

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" und innerhalb der privaten Grünfläche sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

### 5. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Planungsumgriff grundsätzlich unzulässig.

Hieron ausgenommen sind im Baugebiet "Hofwohnen" Mauern bis 0,5 m, als Abgrenzung der Wohnungsgärten zu den sonstigen Freiräumen sowie zur Gestaltung von Aufenthaltsflächen. Im Bereich der Richard-Strauss-Straße sind außerhalb der Fläche für öffentliches Gehrecht Sitzpöller in einem Mindestabstand von 2,0 m zulässig.

### III. Hinweise

**1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**  
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unter der Rücktauebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rücktauf aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rücktauebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschnitt der jeweiligen Straße festzulegen.

Sowohl bei Planung der baulichen Anlagen als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungserschutz bei Starkregeneignissen zu beachten. Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßeniveau liegt.

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

Im Baugebiet Hofwohnen herrscht für den Baurealm (IV) nach § 20 Abs. 1 Wasserabgesatzung ein überlagerter Grundstücksanschluss. Falls ein eigener Trinkwasseranschluss vorgesehen werden soll, ist an der Grundstücksgrenze ein geeigneter Wasserzählkasten zu erstellen oder der Hausanschlussraum entsprechend zu platzieren.

**2. Grundwasser**  
Tief liegende Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden.

**3. Regenwasserbehandlung**  
Es gilt das Versickerungsgebot. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolenversickerung) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Zur erlaubnissicheren und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TREN) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die 20-Werte der LAGA-Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Altlast) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Soil- und Flankenproben zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

**4. Bauwässerhaltung**  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen 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 Ingotstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwässerhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

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

**6. Altlasten / Sprengmittel**  
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastverdachtsflächen kartiert. Altlastergutachten bzw. schadhafte Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminiertes Bodenmaterial aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Falls bei Bauarbeiten Fundumtunde zu Tage gefördert wird, ist unverzüglich die Polizei/Feuerwehr zu verständigen, die ihrerseits den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordert.

**7. Auffüllungen**  
Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant sind, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

**8. Brandschutz**  
Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen. Die Löschwasserbereitstellung soll über die bestehenden Unterflurhydranten erfolgen.

Solfern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücken vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeteilen, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt sind Feuerwehrlöcher bzw. -umfahrten und Aufstiegsflächen vorzusehen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Die Feuerwehrzufahrten, -durchfahrten, und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstiegsflächen sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Februar 2007) herzustellen.

**9. Artenschutz / Gehölzbesitzung**  
Nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayNatSchG dürfen Gehölze nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Für den gesamten Planungsumgriff gilt die Baunutzungsverordnung der Stadt Ingolstadt.

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

**11. Ein- und Ausfahrten**  
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden. Die Außenkanten durch die Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

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

Nutzungsschablonen	max. Grundfläche	max. Geschossfläche	Bauweise
			Baukörper, vorhanden
			Baukörper oberirdisch, vorgeschlagen
			Rampe TG, vorgeschlagen
			TG, vorgeschlagen
			Baukörper, zu entfernen
			Grundstücksgrenzen, vorhanden
			z.B. 559/17
			Flurstücksnummern, vorhanden
			Haltestelle, vorhanden

Art der baulichen Nutzung	max. Grundfläche	max. Geschossfläche	Bauweise
			vorgeschlagene, begrünte Fläche auf Baugrundstücken
			aufzulassende Verkehrsfläche / Einziehung
			Widmung der Verkehrsfläche

### IV. Einziehung und Widmung

Art der baulichen Nutzung	max. Grundfläche	max. Geschossfläche	Bauweise
			vorgeschlagene, begrünte Fläche auf Baugrundstücken
			aufzulassende Verkehrsfläche / Einziehung
			Widmung der Verkehrsfläche

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 103 Ä X wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2017 mit 17.01.2018 im Stadtausschuss öffentlich ausgestellt.

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. 103 Ä X "Gustav-Mahler-Straße"

als  
Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel