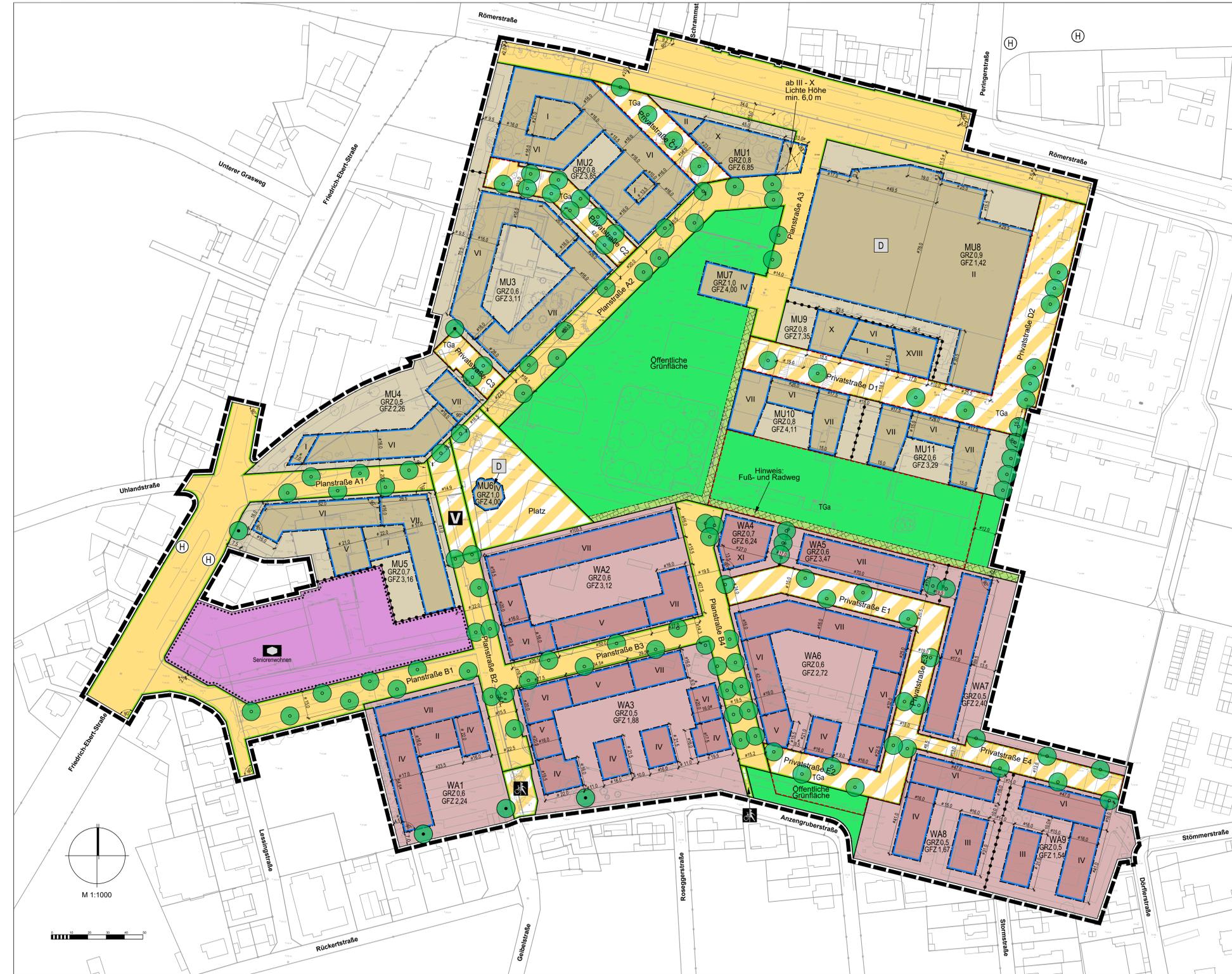


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F - "INquartier"



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung - 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. 1037).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA/WA** Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 **MU/MU** Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung Seniorenwohnen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Fläche als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	<b>GRZ</b>	z.B. 0,8
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in den urbanen Gebieten (MU) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.		
<i>Hinweis: Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die vorstehende Festsetzung in Teilbereichen auf einen geringeren Wert reduziert werden kann.</i>		
Geschossflächenzahl	<b>GFZ</b>	z.B. 3,85
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. VI		
Zahl der Vollgeschosse ab dem III Obergeschoss III-X		
bis maximal X Geschossen		

### 4. Bauweise

- Abgrenzung von Baugebieten bzw. Maß der baulichen Nutzung

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

### 6. Festsetzungen über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB beträgt in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in den urbanen Gebieten (MU) das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.  
*Hinweis: Im weiteren Verfahren werden weitergehende Regelungen für die Hochpunkte erforderlich. Hier ist der Faktor 0,4 H nicht ausreichend.*

### 7. Öffentliche und private Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen

- Öffentliche Grünfläche
  - Bäume, zu erhalten
  - Bäume, zu pflanzen
- Hinweis: Im weiteren Verfahren sind Pflanzvorgaben für die öffentlichen Grünflächen festzusetzen. Es ist auch zu prüfen, ob weitere Begrünungsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Begrünung der Baugruben, Kompensationsmaßnahmen zur Überschreitung der GRZ) festzusetzen sind.*

### 8. Öffentliche und private Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen:
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - Verkehrsberuhigter Bereich
    - Platz
    - Fuß- und Radweg

## II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärmfestsetzungen)  
*Hinweis: Im weiteren Verfahren sind die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ergänzen.*
10. Sonstige Festsetzungen  
 a) **TGa** Flächen für Tiefgaragen  
 b) Arkade, Durchfahrt  
 c) Grenze des stämmlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

11. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB  
*Hinweis: Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und wenn ja welche gestalterischen Festsetzungen erforderlich werden.*
12. **D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
 Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmäler:  
 - Friedrich-Ebert-Straße 94, ehem. Wasserturm (Baujahr 1915) der Geschützfabrik Königlich Bayerisches Hauptlaboratorium, polygonaler Putzbau mit vorkragendem Behältergeschoss und seitlich angesetztem Erkertürchen mit Zwiebelhaube, Inneres als Stahlbeton-Stützenkonstruktion.  
 - Friedrich-Ebert-Straße 94, Fabrikhalle, ehem. zum Königlich Bayerischen Hauptlaboratorium gehöriger, eingeschossiger Backsteinbau mit Sheddächern, Gliederung mit historisierenden Elementen durch Pilaster, Rundbogen- und Ornamentfries, um 1881/82, mit nördlichem Erweiterungsbau von 1915.  
 Die beiden Denkmäler werden als Einzelanlage gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und sind auch in die Planung integriert.

## IV. Hinweise

- DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**  
 Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Lärmvorbelastung**  
 Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Ebenso besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärm.  
*Hinweis: Im weiteren Verfahren sind weitere Hinweise mit auszunehmen.*
- Fuß- und Radweg**  
 Geplanter übergeordneter Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Weitere Fuß- und Radwege sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

## V. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 38/09/41  
Flurstücksnummern, vorhanden
- z.B. 7,50  
geplante Maße in Metern
- z.B. 1,0110  
Höhenangabe vorhandenes Gelände/Straße (nicht aufgeführt)
- H  
Haltestelle

## Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M:1000) Stand November 2020

NW 31-05.15, NW 31-05.20, NW 31-04.11, NW 31-04.12, NW 31-04.16, NW 31-04.17  
 Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 F wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbaumrat öffentlich ausgestellt.

Ingolstadt, .....  
 Dr. Christian Scharpf  
 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 Planzeichenvordnung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F - "INquartier"

als  
 Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Scharpf  
 Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Scharpf  
 Oberbürgermeister

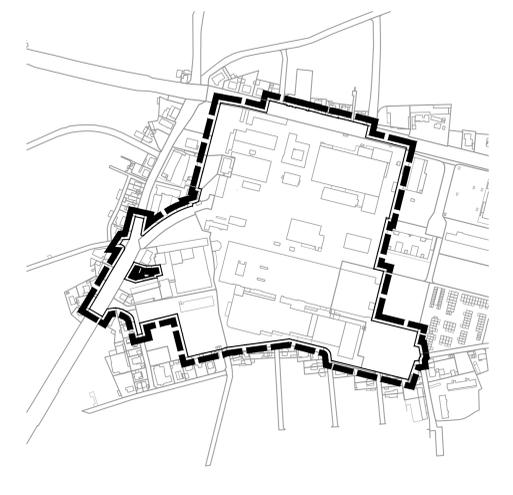
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F wird ab sofort mit Begründung im Stadtbaumrat Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der am ..... ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Scharpf  
 Oberbürgermeister



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 115 F - "INquartier"



PLANVERFASSER	DATUM	ZEICHNER	BEARBEITER	GEPRÜFT
Stadtplanung Zimmermann GmbH Lindner Straße 31 - 85050 Kottbus Tel.: 0221 48 1011-0, Fax: 48 1011-22	24.02.2021	TLM	AS	Stadt Ingolstadt Stadtplanungsamt
				U. Wittmann-Brand